



Programme Local de l'Habitat 2020-2025

de la Communauté de communes

du Grand Autunois Morvan

DIAGNOSTIC

Approbation - Conseil Communautaire du 23 janvier 2020

SOMMAIRE

Préambule.....	3
L'armature territoriale du PLH.....	7
1. Politiques mises en place en matière d'habitat.....	10
1.1 La politique de la ville : des investissements importants concentrés sur les quartiers en difficulté.....	10
1.2 Le contrat de ville : l'évolution de la politique de la ville.....	11
1.3 Action concertée tournée vers l'amélioration de l'habitat ancien.....	11
1.4 Aides à la rénovation thermique des logements existants.....	12
2. Contextes sociodémographique et socioéconomique.....	13
2.1 Baisse de la population au sein de la CC du Grand Autunois Morvan.....	13
2.2 Une répartition par âge marquée par le vieillissement.....	18
2.3 Réduction de la taille des ménages.....	20
2.4 Stabilité du nombre de ménages.....	25
2.5 Des catégories socio-professionnelles marquées par une majorité de retraités et des différences spatiales.....	26
2.6 Synthèse et enjeux.....	32
3. Caractéristiques et évolution du parc de logements.....	33
3.1 Un parc de logements stable et constitué majoritairement de résidences principales.....	33
3.2 Une certaine stabilité de l'occupation du parc de résidences principales.....	34
3.3 L'enjeu des résidences secondaires.....	36
3.4 Un parc de logements ancien.....	37
3.5 L'enjeu de la vacance de logements.....	39
3.6 L'enjeu de l'habitat indigne.....	40
3.7 L'enjeu énergétique.....	48
3.8 Habitat individuel et collectif.....	54
3.9 Diversité des typologies du parc de résidences principales, besoins et caractéristiques de peuplement.....	55
3.10 Synthèse et enjeux.....	67
4. Typologie des ménages occupants le parc de résidences principales privées.....	69
4.1 Les propriétaires occupants.....	70
4.2 Les locataires du parc privé.....	73
4.3 Synthèse et enjeux.....	76
5. Le parc locatif social.....	77
5.1 Un parc locatif social concentré dans la ville centre et à dominante collectif.....	77
5.2 Des caractéristiques de logements à adapter pour répondre aux nouveaux besoins.....	79

DIAGNOSTIC

5.3	Occupation du parc social	83
5.4	Synthèse et enjeux.....	86
6.	La situation de l'hébergement et du logement pour les publics spécifiques.....	88
6.1	Les jeunes (apprentis, en formation, étudiants.....)	88
6.2	Les personnes précaires/en grande difficulté	89
6.3	Les personnes handicapées.....	90
6.4	Les personnes âgées.....	91
6.5	Les gens du voyage.....	92
6.6	Synthèse et enjeux.....	93
7.	Les marchés immobilier et foncier.....	94
7.1	Une construction neuve au ralenti.....	94
7.2	Des terrains à bâtir de très grande taille.....	99
7.3	Un marché de l'immobilier qui se tient.....	100
7.4	Le marché locatif social.....	107
7.5	Un marché du logement globalement abordable.....	112
7.6	Synthèse et enjeux.....	113
8.	Le foncier dédié à l'habitat.....	115
8.1	La consommation des sols en lien avec l'habitat.....	115
8.2	Le potentiel de densification/mutation dans les polarités.....	119
9.	Zoom sur Autun.....	124
9.1	Caractéristiques du parc et des ménages.....	124
9.2	Portraits de quartiers et de ses habitants.....	139
9.3	Synthèse et enjeux.....	148
	Conclusion.....	150
	Annexe : cartes du potentiel foncier en densification des polarités.....	151

PREAMBULE

La communauté de communes du Grand Autunois Morvan a l'obligation de mettre en œuvre son premier programme local de l'habitat sur son territoire. Il sera exécutoire pour la période 2020-2025.

Qu'est-ce qu'un PLH ?

Textes de référence

Le contenu d'un PLH est défini par l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) pour la partie législative et les articles R.302-1 à R.302-1-4 du même code pour la partie réglementaire.

La procédure d'élaboration d'un PLH est définie par les articles L.302-2 à L.302-4 du CCH pour la partie législative et les articles R.302-2 à R.302-13-1 du même code pour la partie réglementaire.

Objet

Le programme local de l'habitat est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat :

- parc public et privé ;
- gestion du parc existant et des constructions nouvelles ;
- populations spécifiques.

Il définit ainsi la politique locale de l'habitat du territoire concerné pour une période de six ans. Il est « le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire intercommunal »¹.

Contenu

Le PLH, conformément aux dispositions du CCH, comprend :

- un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire ;
- un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;
- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci.

Le diagnostic permet de mettre en exergue les principales tendances d'évolution à l'œuvre sur le territoire ces dernières années et d'identifier les enjeux, les risques éventuels et les opportunités. Ce diagnostic a été réalisé en appui de celui du SCoT, approuvé en octobre 2016.

Le document d'orientation présente les choix politiques retenus. C'est sur ce document que s'établit le programme d'actions à mettre en œuvre ainsi que les moyens afférents. Il expose au vu du diagnostic, les grands enjeux retenus sur le territoire communautaire en matière de politique locale de l'habitat. Il précise également les axes d'intervention majeurs, leurs principes et leurs mises en œuvre. L'objectif du document d'orientation est ainsi d'analyser les besoins en logements et surtout de bâtir une réflexion sur les orientations stratégiques et les moyens affectés. Il en découle deux étapes intermédiaires pour son élaboration :

- l'analyse des besoins en logements ;
- la réflexion sur les orientations stratégiques.

¹ Aucame. *Qu'en savons-nous ?* « Le Programme Local de l'Habitat ». N°12. Mars 2009.

Le programme d'actions représente la déclinaison opérationnelle de la politique d'habitat définie sur l'ensemble du territoire communautaire. Conformément aux dispositions du CCH, il présente les objectifs de production d'une offre nouvelle de logements en type et en gamme par commune selon des secteurs géographiques. Il précise les actions opérationnelles ainsi que les outils et les moyens déployés pour mettre en œuvre les orientations stratégiques et les axes majeurs de la politique locale de l'habitat, identifiées lors de la deuxième phase (document d'orientation).

Évolution du dispositif depuis sa création en 1983²

1983	Loi du 7 janvier « relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État »	Création du PLH Tous les cinq ans, les communes fixent leurs stratégies prioritaires en matière d'habitat et leur mise en œuvre.
1991	Loi du 13 juillet, « d'orientation pour la ville » (LOV)	Le PLH devient un « instrument prospectif de cohérence incité ».
1995	Loi du 21 janvier 1995 « relative à la diversité de l'habitat »	Simplification de la procédure
1996	Loi du 14 novembre « relative à la mise en place du pacte de relance pour la ville »	Devient obligatoire pour toutes les communes qui ont une zone urbaine sensible (ZUS)
1999	Loi du 25 juin, d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du territoire (LOADDT) Loi du 12 juillet « relative au renforcement et à la simplification de l'intercommunalité »	Le PLH définit le volet habitat des contrats d'agglomération et des contrats de ville Le PLH devient une compétence obligatoire pour les communautés urbaines et d'agglomération
2000	Loi du 13 décembre, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU)	Renforcement juridique du PLH : il doit être compatible avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) ; alors que le PLU et les cartes communales doivent être compatibles avec le PLH
2004	Loi du 13 août relative aux libertés et aux responsabilités locales	Évolution de la durée du PLH en passant de 5 à 6 ans Devient une compétence exclusive des EPCI Permet d'obtenir pour les EPCI la délégation de gestion des aides à la pierre (convention avec l'État)
2006	Loi du 13 juillet, Engagement National pour le Logement (ENL)	Obligatoire pour certains EPCI (CU et CA compétentes en habitat) Permet aux EPCI de conclure un accord collectif avec les organismes HLM concernant l'attribution de logements pour les personnes défavorisés annuellement sur 3 ans. Création des PDH (plans départementaux de l'habitat)

² GOZE, Michel. *Le Programme Local de l'habitat (PLH) et le Plan départemental de l'habitat (PDH)*. Issu de la fiche outil du Cerema.

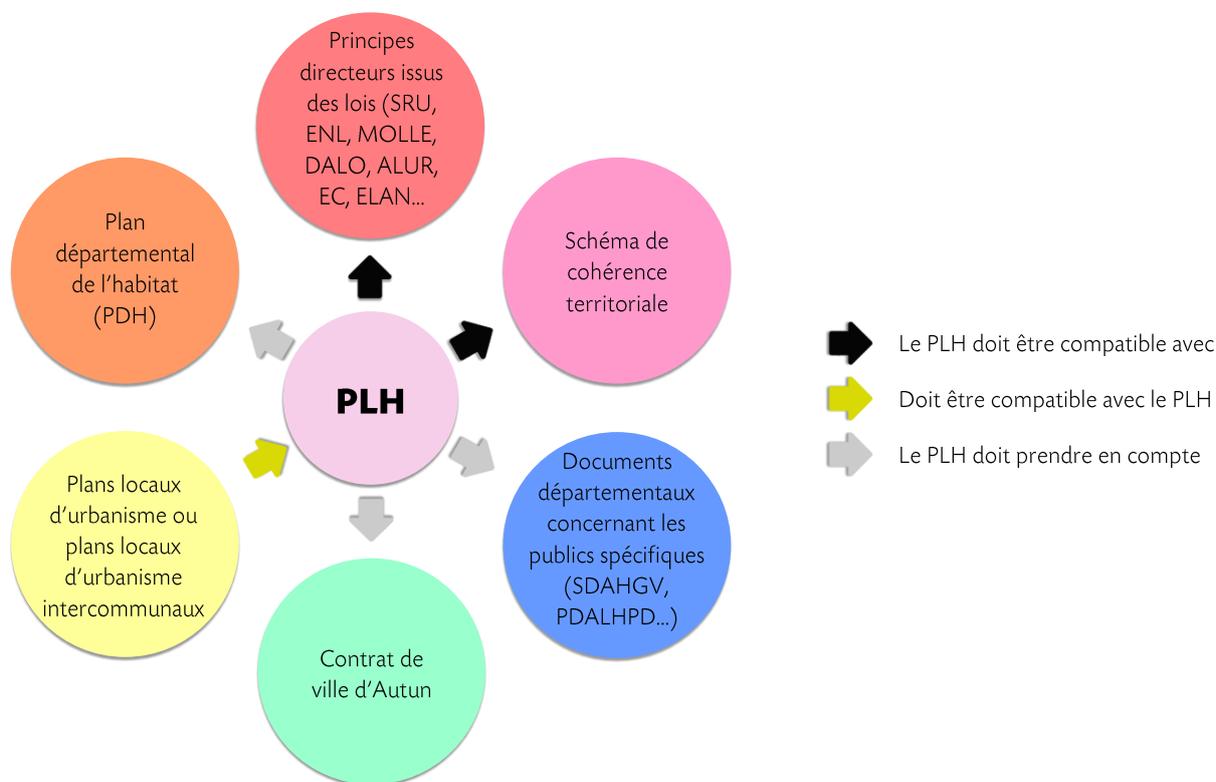
2009	Loi du 25 mars, Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion (MOLLE)	<p>Caractère opérationnel du PLH renforcé (volet foncier et calendrier prévisionnel de la réalisation des logements)</p> <p>Avis du Comité régional de l'habitat (CRH) pris en compte et intégré dans le PLH</p> <p>Bilan triennal à réaliser : condition nécessaire pour accéder à la délégation des aides à la pierre</p> <p>Obligatoire notamment pour les Communautés de communes de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants et pour les communes de plus de 20 000 habitants, non adhérentes à un EPCI compétent.</p>
2010	Loi du 12 juillet, Engagement national pour l'environnement	Le PLU intercommunal (PLUi) devient le principe et le PLU communal l'exception. Il tient lieu de PLH.
2014	Loi du 24 mars, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)	<p>Création du PLUi-H, le PLUi fait désormais office de PLH dans son ensemble.</p> <p>Création des Programmes d'Orientations et d'Actions (POA) comprenant les mesures et informations nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat.</p>
2017	Loi du 27 janvier, Égalité et Citoyenneté	<p>Renforcement du volet foncier du PLH (diagnostic comportant une analyse des marchés et de l'offre foncière susceptible d'accueillir des logements, mise en place d'une stratégie foncière et d'un dispositif d'observation foncière).</p> <p>Renforcement des orientations en faveur de la mixité sociale.</p> <p>Renforcement de l'article 55 de la loi SRU.</p>
2018	Loi du 23 novembre, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)	<p>Programmation de logements intermédiaires dans les PLH de certaines zones tendues.</p> <p>Ajout de l'amélioration de la performance énergétique de l'habitat aux objectifs du PLH.</p>

Compatibilité et prise en compte avec d'autres documents

La CCGAM a fait le choix d'un PLH et d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) dans l'optique de mettre en œuvre le PLH avant le PLUi.

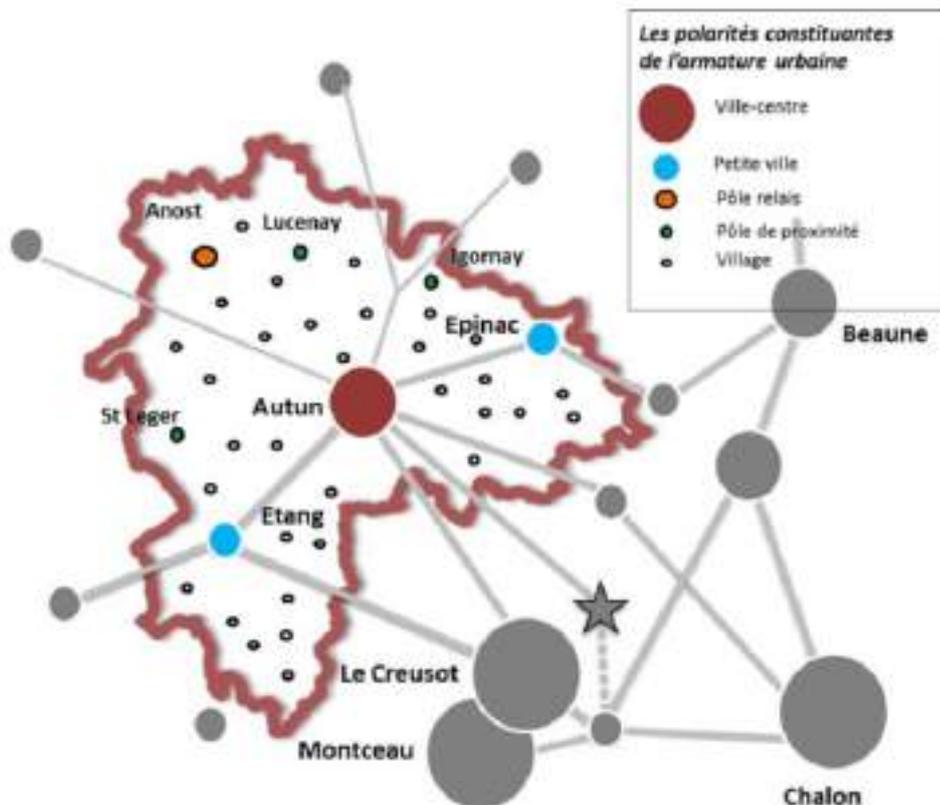
Il doit être compatible avec les grandes orientations identifiées dans le Schéma de cohérence territoriale (SCoT). En revanche, le PLUi doit être compatible avec le PLH. A la différence du PLUi, le PLH n'est pas opposable aux tiers.

Le PLH doit également prendre en compte un certain nombre de documents, tels que le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV), le plan départemental d'actions pour le logement et de l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)...



L'ARMATURE TERRITORIALE DU PLH

Rappel de l'armature urbaine du territoire définie dans le cadre du SCoT du Pays de l'Autunois Morvan



Le PLH prend en compte le découpage géographique mis en place dans le SCoT et décliné dans le PLUi après le changement de périmètre de l'intercommunalité. Ainsi, cinq secteurs, comprenant un ou plusieurs pôles dans ses délimitations, constituent le territoire de la CCGAM (cf. carte ci-dessous).

L'armature territoriale déclinée dans le PLH se réfère à l'armature urbaine définie dans le SCoT du Pays de l'Autunois Morvan :

- Autun est la ville centre du territoire. C'est la commune la plus peuplée de la CCGAM, elle concentre les emplois, commerces, équipements, services, gare et commodités structurants de l'intercommunalité.
- Les bourgs relais résultent de la fusion de deux niveaux de l'armature du SCoT : petite ville et pôle relais. Couches intègre ce niveau de l'armature et la polarité d'Anost devient celle d'Anost/Cussy-en-Morvan. Les communes d'Épinac, Étang-sur-Aroux, Couches et le pôle d'Anost/Cussy-en-Morvan sont ainsi identifiés comme bourgs relais car ils constituent des centralités maillant le territoire et les secteurs par la présence de commerces, d'équipements et services de proximité d'importance à l'échelle du secteur (et d'une gare à Étang-sur-Aroux) complétant ceux de la ville centre.
- Les pôles de proximité intègrent deux communes supplémentaires par rapport à l'armature du SCoT (Broye et Mesvres). Les communes d'Igornay, de Lucenay-l'Évêque et de Saint-Léger-sous-Beuvray sont identifiées en tant que pôles de proximité par la présence d'un petit tissu commercial et de services de proximité à rayonnement local. Les communes de Broye et Mesvres sont identifiées en tant que pôles de proximité à travers la présence d'une halte ferroviaire dans ces deux communes.
- Les autres communes sont dénommées villages.

Les niveaux des armatures du SCoT et du PLH ne font pas référence aux pôles de services de proximité mis en place par la CCGAM dans un cadre administratif.

Les analyses statistiques présentées dans le diagnostic du PLH de la communauté de communes du Grand Autunois Morvan sont déclinées à échelle de l'intercommunalité et des secteurs mais également sur une partie de l'armature territoriale : Autun, les bourgs relais (hors Anost/Cussy-en-Morvan) et les villages (par commodité, seront considérés comme villages toutes les communes en dehors de celles d'Autun, d'Épinac, de Couches et d'Étang-sur-Arroux).



1. POLITIQUES MISES EN PLACE EN MATIERE D'HABITAT

1.1 La politique de la ville : des investissements importants concentrés sur les quartiers en difficulté

La ville d'Autun est concernée par un quartier politique de la ville (QPV) : celui de Saint-Pantaléon. Signée le 16 avril 2009, la convention de rénovation urbaine comprenait un programme de travaux de 36,6 millions d'euros. Sur le plan urbain, le quartier souffrait d'une image dévalorisée en raison de formes urbaines et architecturales marquées, de logements de mauvaise qualité, mais également de son enclavement par rapport au reste de l'agglomération. Sur le plan social, le quartier de Saint-Pantaléon concentrait des difficultés liées à la concentration de familles à faibles niveaux de ressources, avec comme corollaire des impayés nombreux, des dégradations récurrentes, des taux de vacance importants.

Les objectifs poursuivis par le projet de rénovation urbaine ont été les suivants :

- Améliorer le cadre de vie des habitants et permettre à ceux qui le souhaitent de rester sur le quartier ;
- Attirer de nouvelles populations et favoriser une mixité sociale sur le quartier ;
- Assurer un développement urbain de la ville et de l'agglomération : disponibilités foncières sur le quartier constituant le principal potentiel de développement, renouvellement et adaptation qualitative de l'offre de logements au niveau de l'habitat social, création d'un véritable parcours résidentiel pour les habitants ;
- Affirmer une continuité territoriale et urbaine entre Autun et Saint-Pantaléon.

A l'époque, les données physiques du projet s'établissaient ainsi :

- Nombre total de logements sociaux sur les quartiers (en 2006) : 848
- Démolitions : 220
- Réhabilitations : 450
- Nombre de logements sociaux construits sur le site : 45
- Nombre de logements sociaux construits hors site : 50
- Nombre de logements privés reconstruits dans les quartiers par d'autres opérateurs : 9 PLS.

La convention de rénovation urbaine d'Autun-Saint-Pantaléon signée le 16 avril 2009 a fait l'objet d'un premier avenant le 22 novembre 2011.

Les nouvelles orientations apportées par ce premier avenant étaient axées sur les points suivants :

- Le parc central : enjeu de la requalification urbaine avec l'aménagement de l'entrée de quartier ;
- Un développement du maillage du quartier en liaisons douces ;
- La suppression du fonctionnement du boulevard isolant le quartier ;
- La modification des constructions de logements sociaux hors site avec l'implantation de neuf PLS dans l'îlot A en lieu et place de logements privés.

Un second avenant de clôture de la convention PRU a été signé le 29 janvier 2015. Il comprenait :

- Le solde des opérations prévues à la convention fixé au 31 mars 2017 ;
- L'engagement de la collectivité et de l'OPAC de Saône-et-Loire à maintenir une diversification de l'habitat ;
- Le redéploiement de subventions sur la rénovation de l'école Victor Hugo, équipement structurant du quartier, et sur l'ingénierie ;
- La mise en place d'un Plan stratégique local (PSL) qui vise à prolonger le partenariat structuré tout au long de ce PRU et à préparer la rédaction du contrat de ville pour son axe dédié au cadre de vie et renouvellement urbain.

1.2 Le contrat de ville : l'évolution de la politique de la ville

La politique de la ville mise en œuvre dans le cadre d'une nouvelle contractualisation entre l'État, les collectivités territoriales (EPCI, communes, conseil départemental et conseil régional) et un certain nombre d'opérateurs (bailleurs, chambres consulaires, Agence Régionale de Santé, Pôle emploi, Caisse d'Allocations Familiales) prend désormais la forme de nouveaux contrats de ville.

Parmi ces contrats de ville 2015-2020 signés par le préfet, les élus et l'ensemble de ces partenaires au cours de l'automne 2015, figure celui de la communauté de communes du Grand Autunois Morvan signé le 28 septembre 2015.

Axé sur le QPV de Saint-Pantaléon, celui-ci définit les enjeux stratégiques et les objectifs opérationnels au titre de quatre piliers :

- L'emploi/la formation/le développement économique ;
- La cohésion sociale ;
- L'habitat/le cadre de vie ;
- La citoyenneté/l'égalité/le vivre-ensemble.

Ce contrat de ville traite par ailleurs de thématiques transversales telles que la jeunesse, l'égalité femmes-hommes et la lutte contre les discriminations.



Constructions récentes à Saint-Pantaléon



Panneaux solaires et constructions bois

1.3 Action concertée tournée vers l'amélioration de l'habitat ancien

En matière d'habitat privé, une OPAH a été conduite à l'échelle intercommunale sur les 21 communes de l'EPCI (CC de l'Autunois-Morvan) durant la période 2007-2011.

Les enjeux de l'opération conduite par la CCA, l'État, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et le Conseil Général étaient les suivants :

- Lutter contre les situations de logement indigne ou non décent, voire insalubre ;
- Encourager les travaux d'économies d'énergie et de charges ;
- Résorber la vacance en remettant sur le marché locatif des logements inoccupés, en développant une offre locative de qualité à bas loyer et en traitant les situations d'insalubrité ;
- Permettre aux occupants modestes et aux personnes âgées d'améliorer le confort de leur logement ;
- Inciter à la modération des loyers et créer une offre de loyers maîtrisés en offrant aux populations modestes, aux personnes âgées et aux jeunes des logements adaptés et accessibles financièrement ;
- Favoriser l'adaptation des logements aux personnes âgées ou handicapées ;

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural en encourageant la réalisation de travaux spécifiques et contraignants ;
- Mettre en place une opération façades.

Les objectifs chiffrés fixés en 2007 étaient ambitieux : réhabiliter 300 habitations privées dont 50% de logements locatifs. Au final, 198 dossiers ont été retenus concernant 116 propriétaires occupants (56% de projets hors Autun) et 82 propriétaires bailleurs (90% de projets sur Autun).

Le bilan de l'OPAH de l'Autunois n'a pas tout à fait atteint les objectifs fixés par la convention 2007-2011, notamment s'agissant du locatif en raison d'un changement d'objectifs de l'ANAH.

Pour autant, entre 2007 et 2011, l'OPAH s'est traduite par des opérations exemplaires et a généré plus de 4,3 millions d'euros de travaux subventionnés à hauteur de 1,775 million d'euros par l'ANAH, la communauté de communes de l'Autunois et le Conseil général de Saône- et-Loire.



Un potentiel de logements vacants mais impliquant des travaux de remise en état

1.4 Aides à la rénovation thermique des logements existants

Depuis quelques années, la CCGAM a choisi de s'engager dans un processus territorial d'aide à la rénovation thermique des logements privés. En complément des aides de l'État, de l'ANAH et d'autres partenaires locaux, la collectivité accorde une enveloppe complémentaire de 500 € aux propriétaires occupants bénéficiaires du programme Habiter Mieux, avec pour condition que les travaux soient réalisés par une entreprise étant labellisée RGE et ayant suivi le module de formation FEE Bat 5.2. Dans ce cadre, la communauté de communes propose également un accompagnement technique (diagnostic thermique, ...) et un suivi administratif du dossier.

La communauté de communes a aussi mis en place un Centre de l'habitat offrant des permanences dans la ville centre et dans les pôles de proximité d'Épinac, Étang-sur-Arroux et de Couches. Ces permanences gratuites s'adressent aux ménages souhaitant obtenir des informations en vue de réaliser des travaux de rénovation dans leur habitation (comment faire des économies d'énergies? lesquelles? comment financer des travaux? comment trouver des professionnels labellisés? ...). Dans le cadre d'un guichet unique, les permanences à Autun sont assurées à fréquence régulière avec un conseiller Info Énergie, un juriste de l'ADIL, un architecte du CAUE et l'UDAP. A Épinac, Étang-sur-Arroux et Couches, une permanence mensuelle se tient avec un conseiller Info Énergie.

2. CONTEXTES SOCIODEMOGRAPHIQUE ET SOCIOECONOMIQUE

2.1 Baisse de la population au sein de la CC du Grand Autunois Morvan

La population totale de la CCGAM connaît une légère baisse de 2,7% entre 2009 et 2014 (-200 par an) qui prolonge celle de la décennie antérieure. Elle s'établit à 37 000 habitants :

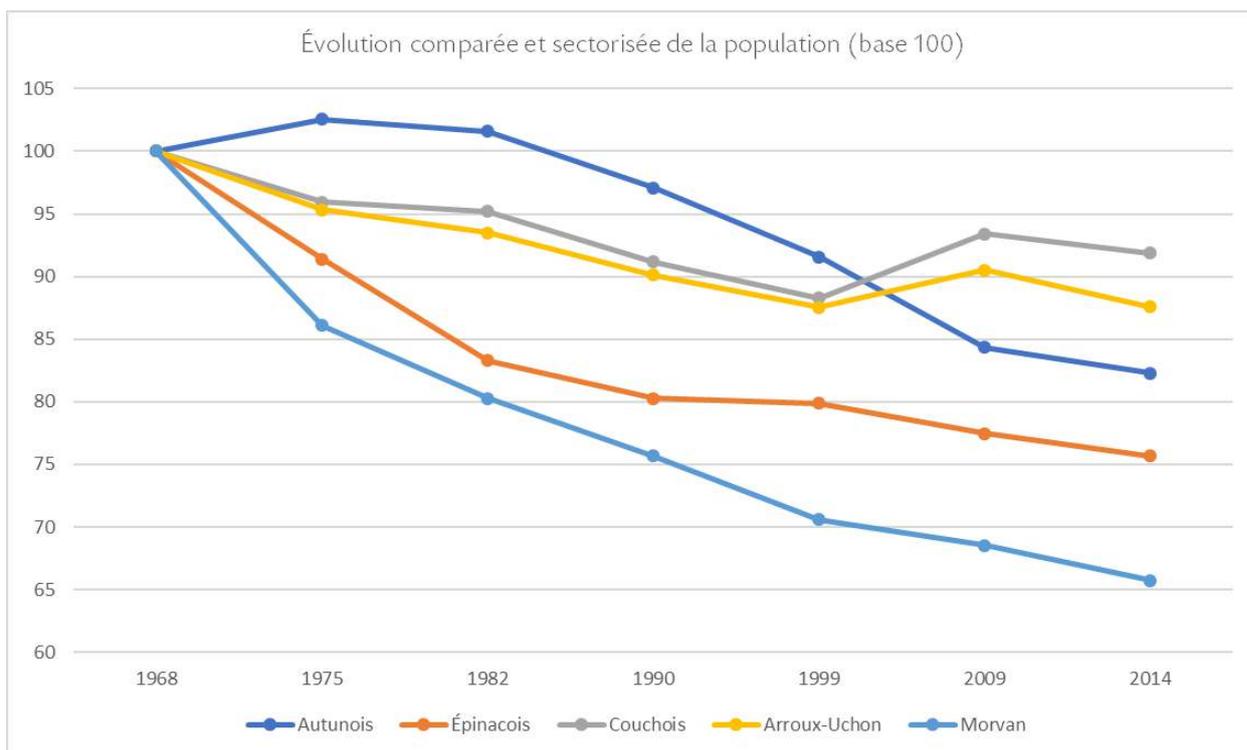
- Autun compte 14 000 habitants mais la ville centre subit les pertes les plus sensibles, avec -540 habitants en cinq ans (-3,7%), davantage que dans la période précédente. La situation d'Autun s'explique pour partie par l'étalement urbain vers des communes de la périphérie, très concurrentielles pour le pavillonnaire. Cette périphérie relativement dynamique compte deux communes de plus de 1 000 habitants, Curgy et Auxe.
- Trois bourgs relais concentrent des équipements de proximité, comme une pharmacie, des services de santé, des écoles, des équipements sportifs ou de loisirs : Épinac (2 265 habitants) et Couches (1 435 habitants) à l'est ; Étang-sur-Arroux (1 922 habitants) à l'ouest. Ils ont également perdu de la population (-3,1%, -180 habitants), des suites du vieillissement, des difficultés économiques et de l'urbanisation périphérique. Épinac et Couches sont plus affectés (-3,9%) qu'Étang-sur-Arroux (-1,6%).
- La cinquantaine de villages que compte la CCGAM est dans l'ensemble moins touchée par les baisses de population, avec, en moyenne -1,6% en cinq ans. Ces communes s'appuient sur des activités économiques autour du tourisme, de l'agriculture, de l'élevage et de la forêt. Néanmoins, les autres activités génératrices d'emplois sont en déclin, entraînant une tendance à un dépeuplement, relativement récent, et qui reste encore modéré.

Par zones géographiques, le Couchois maintient le mieux sa population (-1,6%), suivi par l'Autunois et l'Épinacois (-2,3% et -2,4%). En revanche, les pertes sont de 4,1% dans le Morvan (-140 habitants) et de 3,2% dans le secteur Arroux-Uchon (-180 habitants), malgré la dynamique relative de son pôle relais.

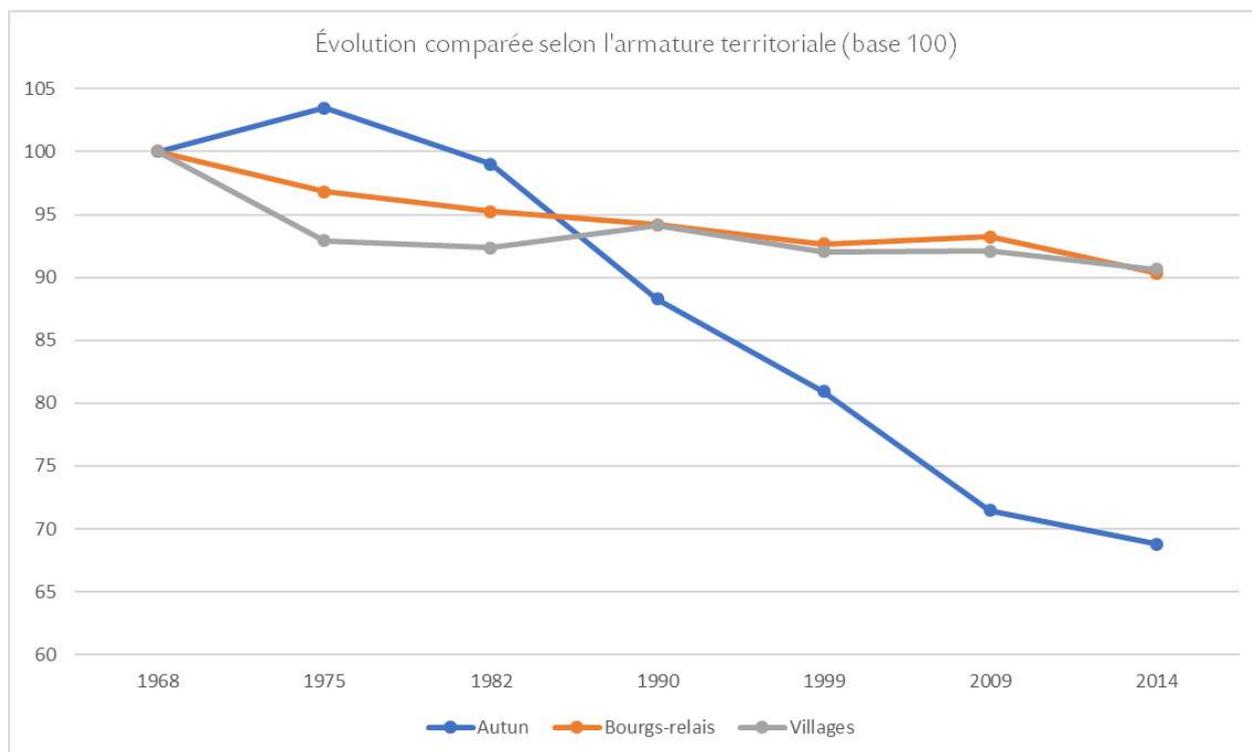
Population municipale

	2014	2009
Grand Autunois-Morvan	36911	37912
Autunois	22151	22705
Epinacois	4106	4203
Arroux-Uchon	5275	5452
Couchois	2116	2151
Morvan	3263	3401
Autun	13955	14496
Épinac	2265	2357
Couches	1435	1493
Étang-sur-Arroux	1922	1953
Bourgs-relais	5622	5803
Villages	17334	17613

Source : INSEE recensements de la population

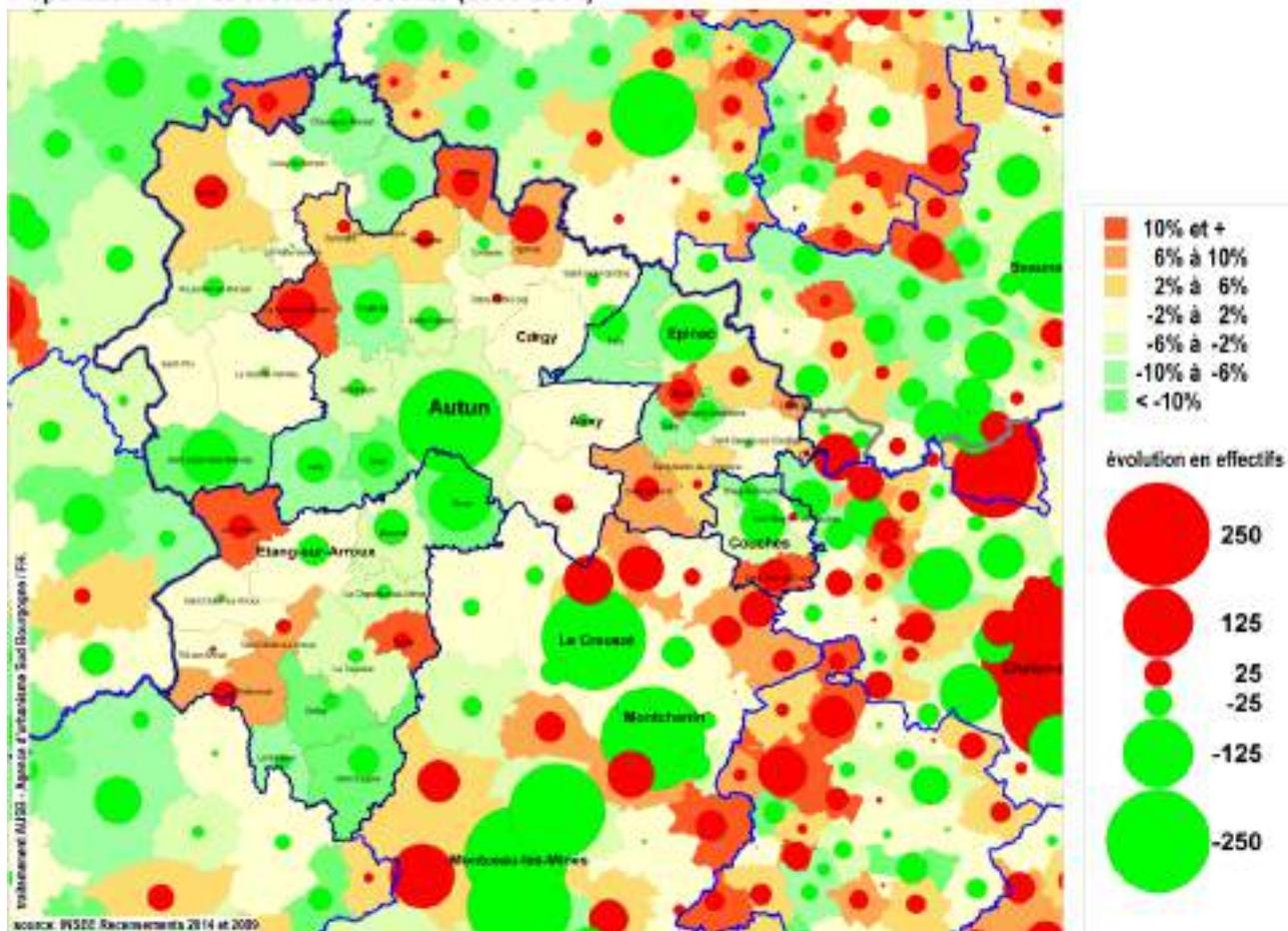


Source : INSEE Recensements de la population / Traitement : AUSB

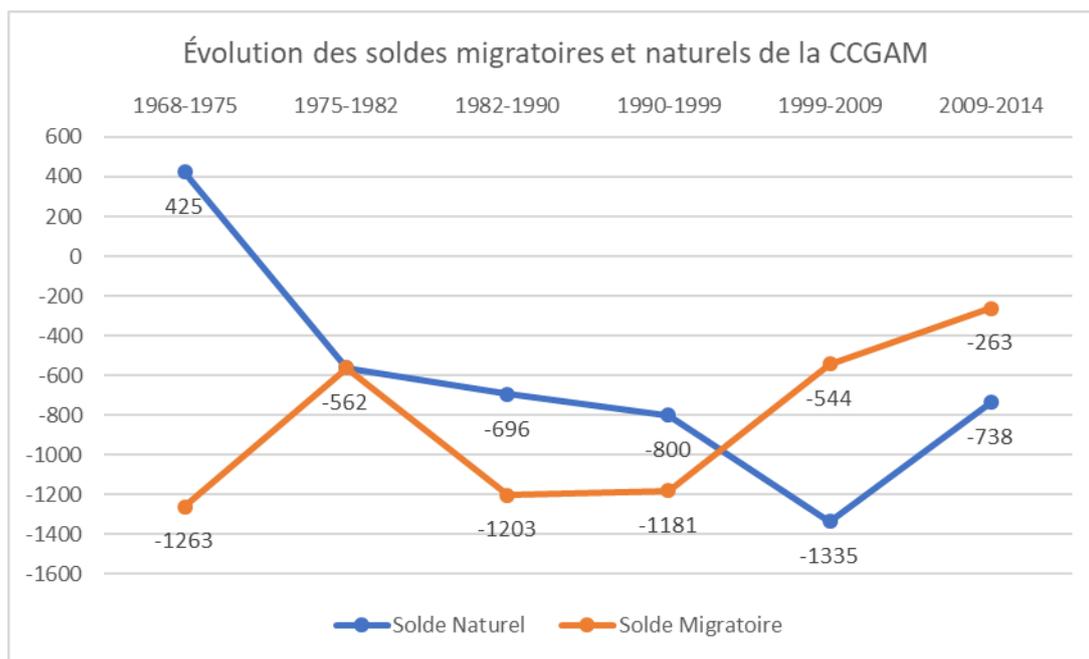


Source : INSEE Recensements de la population / Traitement : AUSB

Population 2014 et évolution récente (2009-2014)



Globalement, cette baisse de population s'explique par des soldes naturel et migratoire négatifs

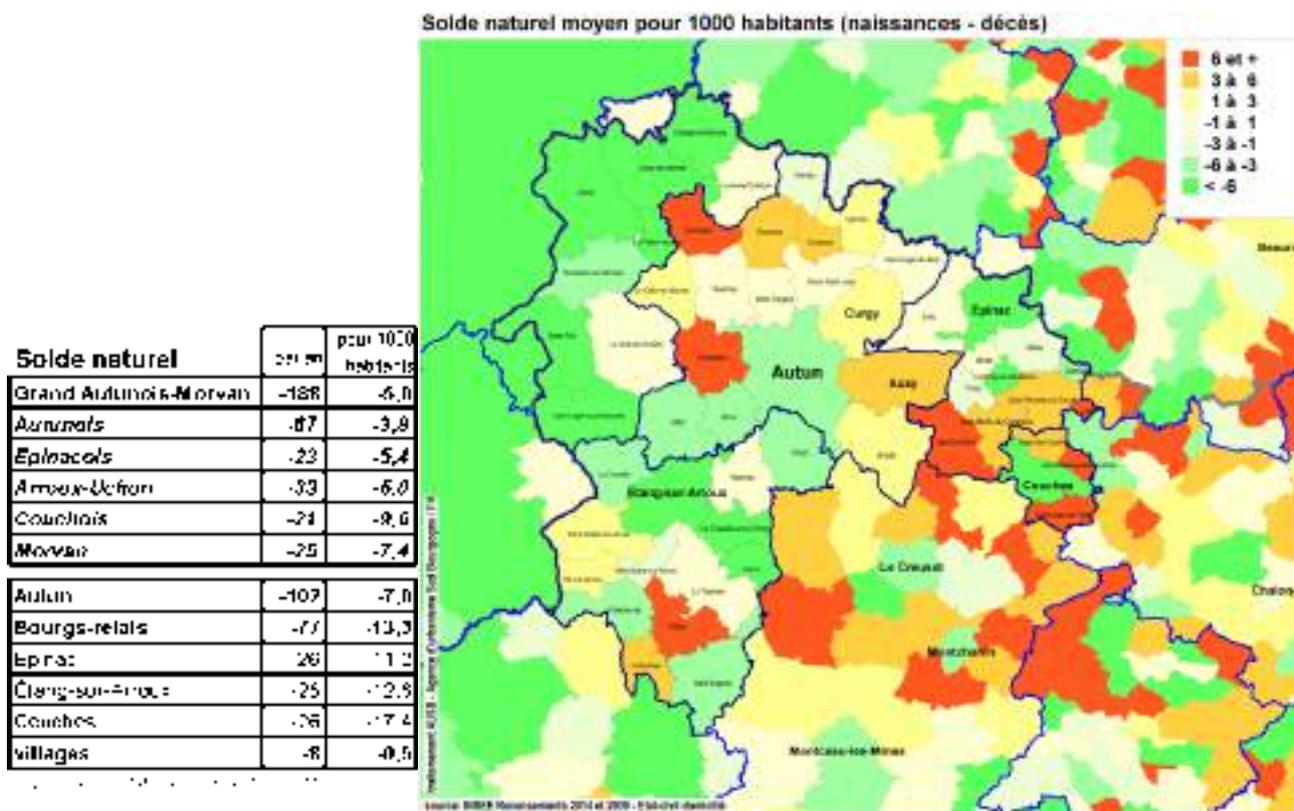


Source : INSEE Recensements de la population / Traitement : AUSB

Le solde naturel (naissances moins décès) comptabilise une perte de 188 habitants par an en moyenne, soit cinq pour 1000 habitants. La situation se dégrade à Autun : le solde naturel négatif, longtemps stabilisé autour de 80 personnes par an, est passé à 100 par an de 2013 à 2015 puis 140 en 2016. Sa périphérie connaît une situation plus favorable, avec de légers gains en effectifs. Le développement récent y a attiré des jeunes ménages. Cette croissance de la périphérie d'Autun ne peut durer que si le parc de logements continue à croître ou à renouveler ses populations.

Dans les bourgs relais, la tendance reste au solde naturel légèrement négatif, de 77 personnes par an soit 13 pour 1000 habitants.

Dans les villages, la situation se stabilise après une forte baisse. Ils ne perdent au total que 17 habitants par an, soit un pour 1000 habitants. La mortalité est presque totalement compensée par la natalité consécutive à l'emménagement de jeunes ménages dans le parc ancien ou la construction.



Le solde migratoire sur la longue période marque une amélioration très sensible depuis une dizaine d'années. Potentiellement, les départs sont moindres parce que, d'après la structure par âge de la population (cf. plus loin), il y a moins de jeunes à l'âge de la décohabitation et moins de ménages jeunes.

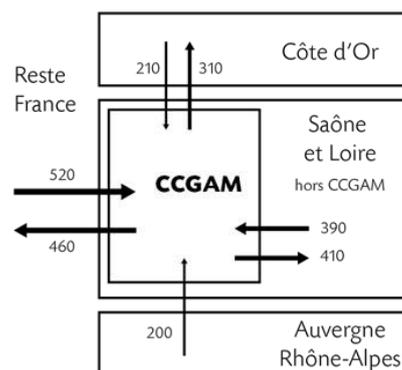
Entre 2013 et 2014³, la CCGAM perd des jeunes de moins de 30 ans (-165 personnes), qui s'installent en majorité en Côte-d'Or et en Saône-et-Loire. Au contraire, l'intercommunalité gagne 140 personnes de 30 ans et plus et 40 ménages avec enfant(s) (couples et familles monoparentales), qui s'installent notamment dans le secteur Arroux-Uchon. Ces

³ La question concernant les migrations résidentielles a changé plusieurs fois au cours des recensements. Le questionnaire interrogeait les personnes sur leur lieu de résidence 5 ans auparavant, l'INSEE les interroge désormais sur leur lieu de résidence l'année précédente. Les données du millésime de 2014 prennent en compte le lieu de résidence antérieur des personnes recensées en 2012, 2013, 2014, 2015 et 2016. La formulation « entre 2013 et 2014 » est donc utilisée par commodité.

mouvements de population accentuent le vieillissement structurel : le pourcentage de personnes de 65 ans et plus est passé de 24% en 2009 à 26% en 2014 (contre respectivement 17% et 18% en la France).

Autun est la porte d'entrée du territoire : 45% des personnes qui emménagent dans le Grand Autunois Morvan s'installent à Autun, où ils choisissent surtout de louer dans le parc privé (45%) et social (30%), dans un appartement (75%) et à 90% dans un logement ancien (construit avant 1990). Cependant, la ville-centre peine à retenir sa population, qui part autant vers le reste de son agglomération (-90 personnes) que vers le reste de la France (-110 personnes).

Le solde migratoire est stabilisé à Épinac, et nettement positif à Étang-sur-Arroux et Couches, ainsi que dans quelques villages du Morvan : le lien est net avec la répartition par âges et le renouvellement limité des populations.

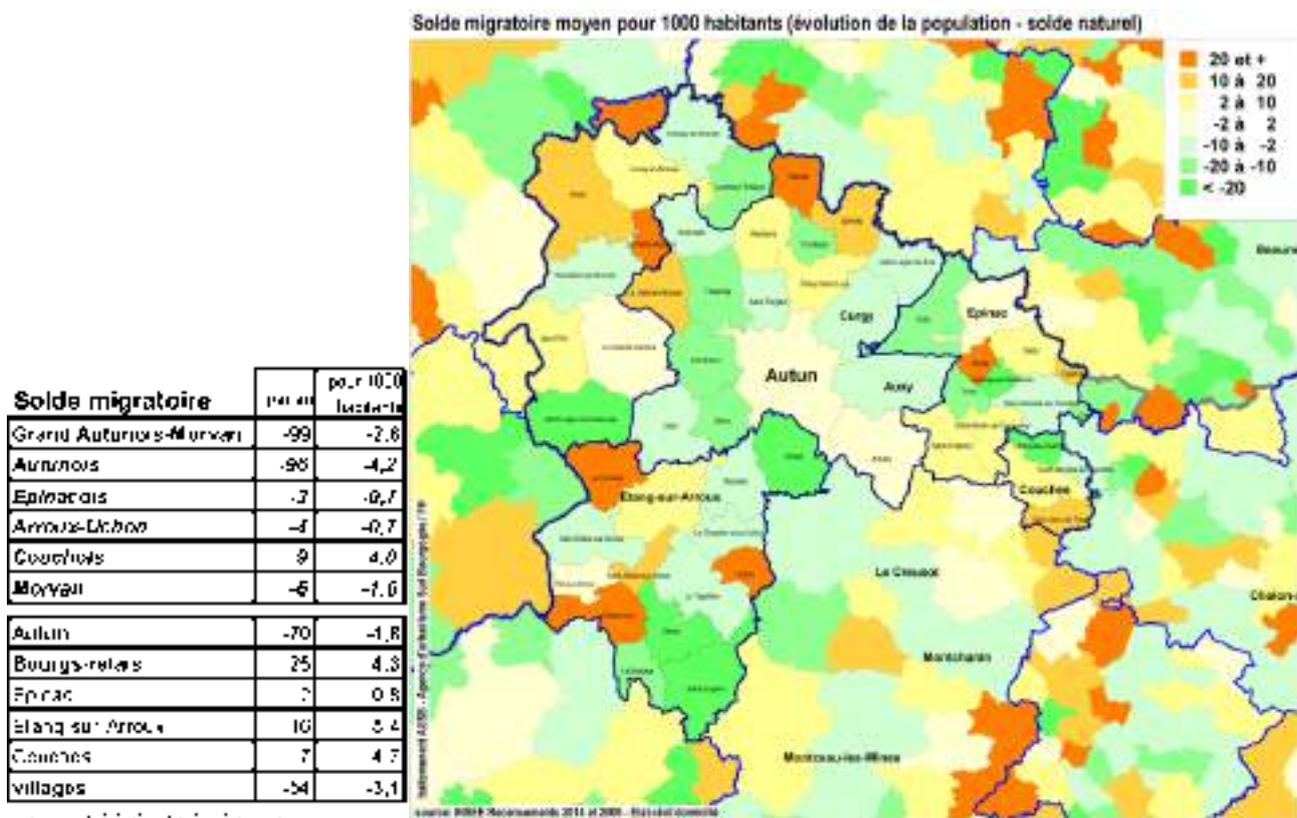


Nombre de personnes de 1 an ou plus ayant changé de commune de résidence entre le 01/01/2013 et le 01/01/2014.

Source : Insee RP 2014

Dans les communes ayant accueilli de l'habitat individuel, la situation reste favorable : elles bénéficient toutefois du solde naturel positif consécutif à ce renouvellement assez important de leur population, notamment par l'apport de ménages jeunes constitués de familles en cours de constitution. Mais un rééquilibrage se vérifie entre Autun et sa première couronne (installation de jeunes actifs néo-arrivants).

Ce développement, lié à la construction de quelques unités pavillonnaires dans les villages périphériques, permet le renouvellement des ménages à court termes mais pourrait s'avérer problématique à l'avenir. Le phénomène de vieillissement dans un parc constitué de grands pavillons s'avérant bloquant pour la fluidité des parcours résidentiels.



2.2 Une répartition par âge marquée par le vieillissement

La population vieillit et l'analyse de la répartition par âge de la population donne à voir un phénomène durable :

- Les personnes âgées sont plus nombreuses. Entre 2009 et 2014, deux tranches d'âge ont augmenté dans le Grand Autunois Morvan, celle de 60 à 70 ans correspondant aux jeunes retraités issus du baby-boom, et les personnes âgées de 85 à 95 ans. Les tranches d'âge précédentes (entre 50 et 60 ans notamment) sont plus nombreuses, ce qui signifie que le vieillissement va se poursuivre même si le territoire parvenait à réactiver son attractivité et à renouveler ses populations.
- Des ménages en âge d'avoir des enfants plus faiblement représentés. Agés de 30 à 45 ans, ils sont à la fois en effectifs réduits, et ont moins d'enfants et adolescents. Seuls les enfants de moins de cinq ans, peu nombreux, restent à effectifs constants.

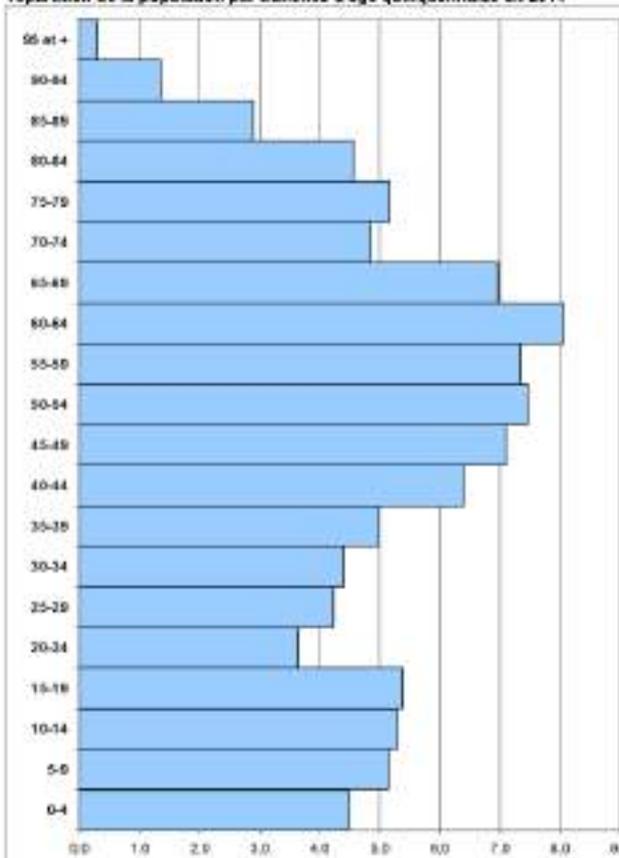
Les données globales sur le territoire ne doivent pas masquer une certaine diversité des situations locales :

- Dans la plupart des secteurs, le vieillissement concerne plutôt les actifs en fin de carrière et jeunes retraités.
- À Autun et dans le Morvan, il concerne des populations de 75 ans et plus.
- Les communes de la périphérie d'Autun, ou les pôles relais, sont nettement plus jeunes, mais le renouvellement des générations n'est assuré nulle part dans le territoire : la construction d'habitat pavillonnaire dans des périodes courtes se traduit par une certaine homogénéité d'âge des populations présentes.

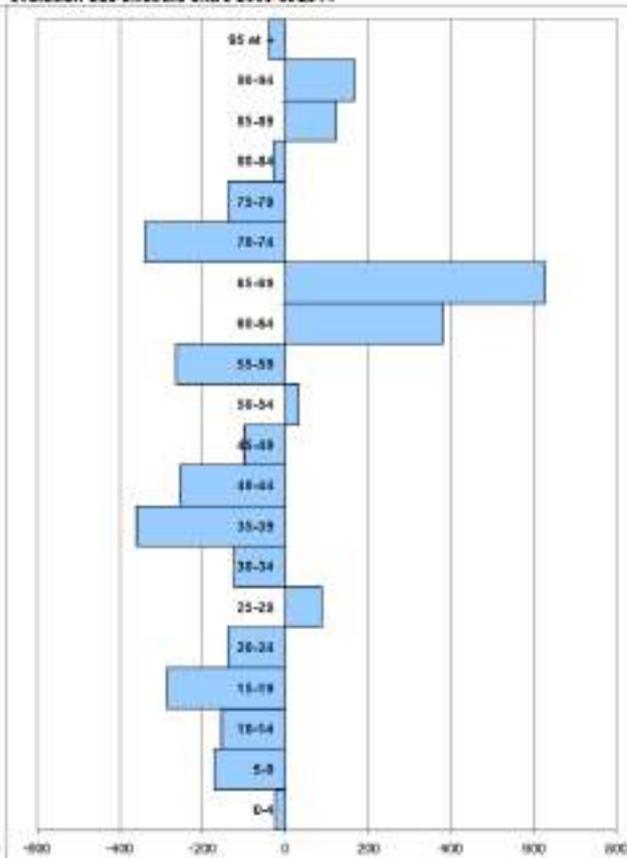
Pour ce qui concerne les jeunes déjà actifs ou en train d'entrer dans la vie active, les pressions les plus fortes concernent d'abord Autun et sa périphérie, puis les trois bourgs relais, Épinac, Étang-sur-Aroux et Couches. La question de l'emploi et du logement indépendant sont deux problématiques essentielles pour eux, mais aussi pour le territoire : une part importante de la baisse de population tient au départ de ces jeunes actifs.

Pyramide des âges du Grand Autunois Morvan

répartition de la population par tranches d'âge quinquennales en 2014



évolution des effectifs entre 2009 et 2014



source: INSEE Recensements 2014

traitement AUSE - Agence d'urbanisme Sud-Bourgogne / FH

Hausse du nombre de séniors

Il est nécessaire de dissocier jeunes retraités et plus anciens.

Les jeunes retraités de la génération du baby-boom d'après-guerre représentent 20% de la population totale dans le Grand Autunois Morvan, soit 7 300 personnes. Ce groupe d'âge est en forte croissance : 670 personnes de plus en cinq ans, soit 10% d'augmentation dans l'ensemble du territoire. A Autun, Cury, Épinac ou Étang-sur-Aroux, l'augmentation est moindre, mais les effectifs vont continuer à croître.

L'essentiel de cette catégorie d'âge se retrouve dans les villages qui en ont accueilli à eux seuls plus de 82%, soit 550 personnes. L'éloignement des équipements de santé et des commerces n'est pas encore un problème pour la plupart des jeunes retraités mais peut le devenir à moyen terme. La croissance est également forte dans certaines des petites villes comme Couches ou Aury. La hausse est nette et s'accroît dans le Couchois (+12,4%), le secteur Arroux-Uchon (+14,6%) et surtout le Morvan (+17,6%). Les jeunes retraités représentent 25,6% de la population dans le Morvan.

La population âgée de 75 ans et plus compte 5265 habitants, 14% de la population totale. Sa croissance a été modérée dans la période récente, mais on peut anticiper une forte augmentation pour les prochaines années vu le nombre de jeunes retraités. Cela renforce les enjeux autour des services et équipements dans la ville centre et les bourgs relais, voire dans certains villages.

Baisse des 10-19 ans

Les effectifs des 10-19 ans sont supérieurs en proportion de 11% aux catégories plus jeunes. Néanmoins, en cinq ans, le nombre de collégiens et adolescents tend à se contracter dans l'ensemble du territoire :

- De 10% dans les villages et la plupart des bourgs relais ;
- De près de 20% à Autun et Cury.

Cette évolution a un impact direct sur le nombre de classes des collèges et lycées et à terme sur les dimensionnements des équipements à Couches, Cury ou dans les villages. Cela aura aussi un impact à moyen terme sur le nombre de jeunes entrant dans la vie active.

population de 20 à 39 ans

	effectifs 2014	%	évolution 2009-14	en %
Grand Autunois-Morvan	6270	17,3	-539	-7,7
Autunois	3943	17,6	-156	-3,8
Épinois	745	18,3	-51	-6,8
Couchois	856	16,2	-157	-18,5
Arroux-Uchon	359	16,8	-56	-15,6
Morvan	467	14,3	-85	-18,3

Autun	2510	18,0	-67	-2,6
Bourgs relais	568	17,2	-96	-16,9
Épinac	419	18,2	-31	-7,0
Étang-sur-Aroux	332	17,3	-23	-6,9
Couches	220	15,4	-42	-18,1
villages	2895	16,7	-373	-12,9
autres communes				
Couches	334	23,2	66	20,0
villages	3612	20,8	553	18,0

Source : INSEE recensements de la population

population de 75 ans et plus

	effectifs 2014	%	évolution 2009-14	en %
Grand Autunois-Morvan	5265	14,3	86	1,7
Autunois	3997	14,6	81	2,1
Épinois	559	13,6	-10	-1,8
Couchois	760	14,4	29	3,8
Arroux-Uchon	337	15,9	18	5,7
Morvan	513	15,7	-31	-5,8

Autun	2332	16,7	2	0,1
Bourgs relais	1029	18,1	64	6,7
Épinac	579	16,7	-22	-3,8
Étang-sur-Aroux	382	19,9	38	11,0
Couches	290	18,1	4	1,4
villages	1913	11,6	-21	-1,1

Source : INSEE recensements de la population

population de 10 à 19 ans

	effectifs 2014	%	évolution 2009-14	en %
Grand Autunois-Morvan	3940	10,7	-441	-10,9
Autunois	2473	10,8	-376	-15,2
Épinois	428	10,4	-19	-4,3
Couchois	599	17,3	-50	-7,7
Arroux-Uchon	213	10,1	15	7,4
Morvan	288	8,8	-10	-3,4

Autun	1470	10,6	-222	-15,0
Bourgs relais	595	10,8	-83	-12,3
Épinac	229	10,1	-36	-15,6
Étang-sur-Aroux	236	12,2	-32	-12,0
Couches	131	8,1	-15	-10,4
villages	1875	10,8	-35	-1,9

Source : INSEE recensements de la population

Baisse des 20 – 39 ans

Les populations de 20 à 39 ans ne constituent que 17,3% de la population totale. Elles sont en forte diminution sur cinq ans (-7,7%), soit 535 personnes de moins (soit 6 370 unités en 2014). Cette perte de dynamisme démographique est liée à la poussée du nombre d'aînés. Les jeunes quittent le territoire pour leurs études ou pour un accès à l'emploi dans des bassins plus favorables et ne reviennent pas.

Baisse des 40 - 59 ans

Cette classe d'âge (10 450 personnes) est la plus nombreuse. Elle représente 28% du total de la population. Elle est elle aussi en décroissance, de 5,3% en moyenne en cinq ans, allant jusqu'à 7,3% dans le Morvan.

Les plus importantes concentrations se situent dans les périphéries des centres urbains et des bourgs relais, où les lotissements et l'offre de terrains ont été constitués ces vingt dernières années.

population de 40 à 59 ans

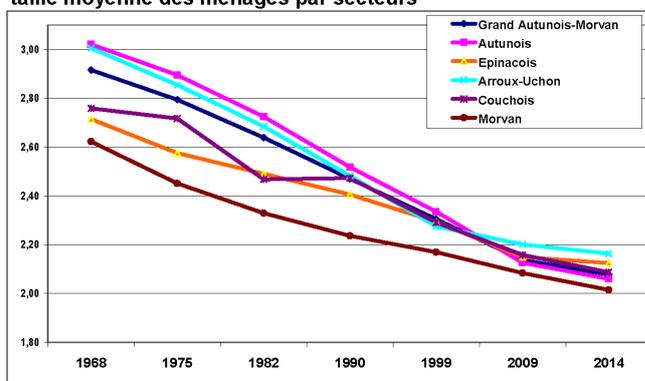
	effectifs 2014	%	évolution 2009-14	en %
Grand Autunois-Morvan	10445	28,3	-586	-5,3
Autunois	6322	28,5	-368	-5,5
Épinacois	1142	27,8	-32	-2,8
Couchois	1491	28,3	-87	-5,5
Arroux-Uchon	579	27,4	-27	-4,4
Morvan	911	27,9	-72	-7,3
Arbre	3756	26,6	-165	-4,2
Bourgs-relais	1456	26,9	-73	-4,8
Épinoz	692	26,1	-47	-7,3
Étang-sur-Arroux	481	25,0	-2	-0,4
Couches	383	26,7	-24	-6,9
villages	5233	30,7	-348	-6,2

Source : Insee recensements de la population

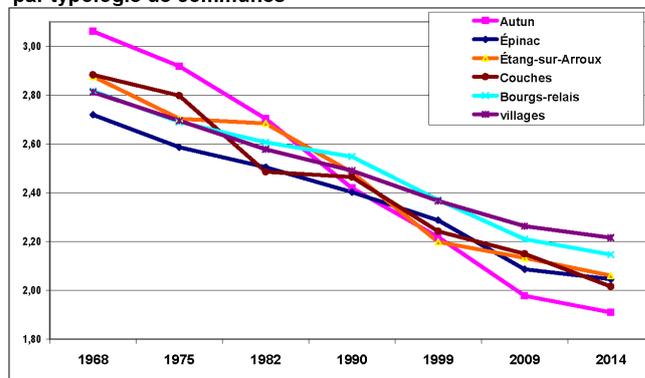
2.3 Réduction de la taille des ménages...

La taille moyenne des ménages est faible dans l'ensemble du territoire. Elle est passée de 2,92 en 1968 à 2,08 en 2014, soit 30% de moins, mais la tendance à la stabilisation est très nette dans la plupart des secteurs. Les écarts, initialement assez marqués, sont désormais très faibles. Désormais, l'Autunois se situe légèrement en-deçà des autres secteurs, après avoir été nettement au-dessus jusqu'au début des années 2000. Les baisses se sont accélérées des années 80 aux années 2000 dans l'Autunois, la vallée de l'Arroux et le Couchois avant de s'infléchir nettement. Dans l'Épinacois et le Couchois, où la taille moyenne était plus réduite, les baisses ont été plus faibles et la tendance à la stabilisation plus précoce. Dans le Morvan, la baisse est plus ancienne et ne s'infléchit pas. Par typologies de communes, les écarts tendanciels sont amplifiés et reflète les phénomènes de périurbanisation à l'œuvre : Autun est passée de la plus forte taille moyenne à la plus basse (mais l'écart n'est au plus que de 10%). L'évolution est inverse dans les villages où la taille moyenne des ménages est désormais la plus forte. Les bourgs relais sont en situation intermédiaire avec des valeurs et des tendances très semblables.

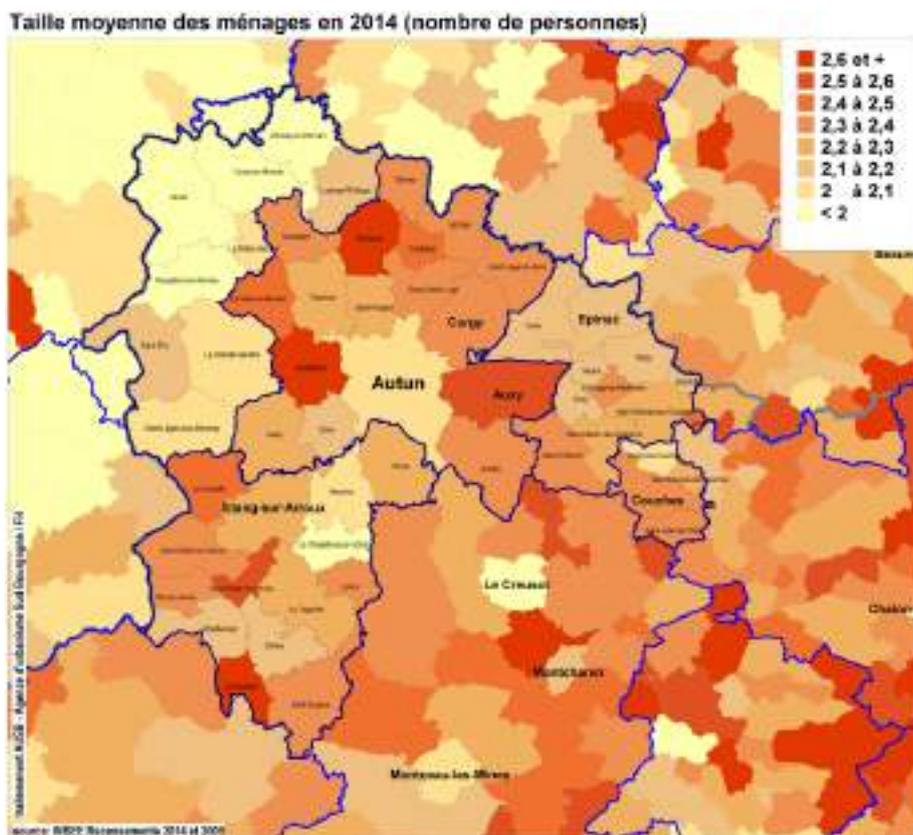
taille moyenne des ménages par secteurs



par typologie de communes



source: INSEE Recensements



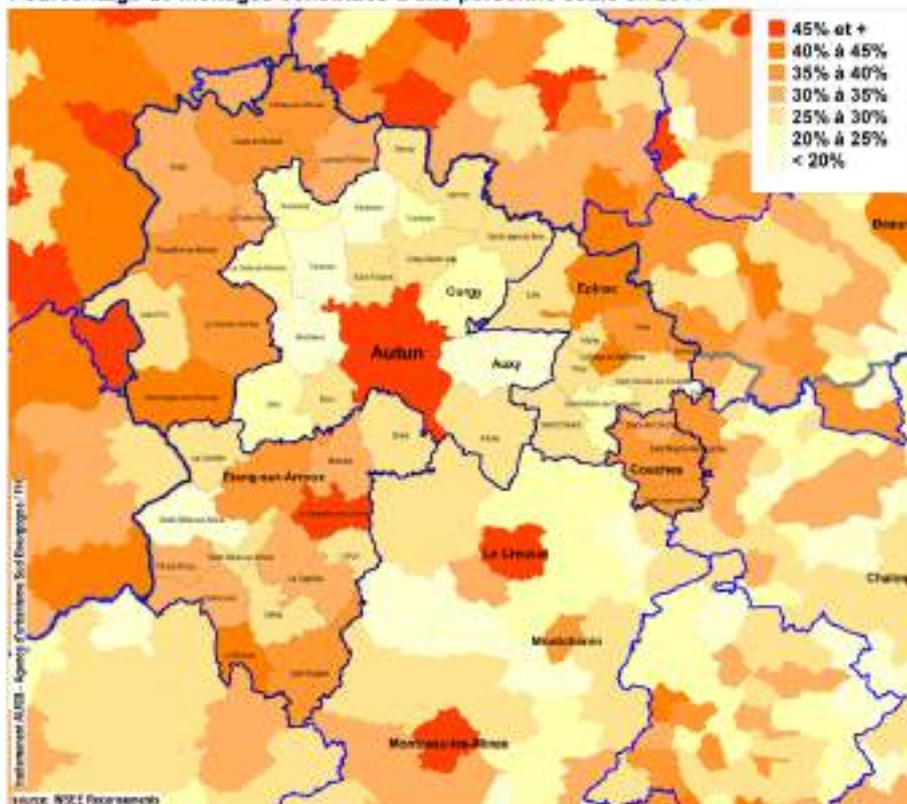
Prépondérance des personnes vivant seules

37% des ménages sont constitués de personnes vivant seules, en augmentation de 6% en cinq ans. Autun concentre une bonne part de cette catégorie d'âge (45,8% des ménages). Certains bourgs relais comme Épinac (41,1%) ne sont pas en reste.

Plusieurs facteurs se conjuguent : offre de logements centrée sur de petites surfaces, large part de locatif privé, vieillissement au domicile, apport de jeunes actifs, séparations-divorces, veuvages plus fréquents.

Dans les villes, certains de ces ménages sont au tout début de leurs parcours résidentiels et peuvent donc être intéressés par la suite par des logements plus grands, ou en accession à la propriété.

Pourcentage de ménages constitués d'une personne seule en 2014

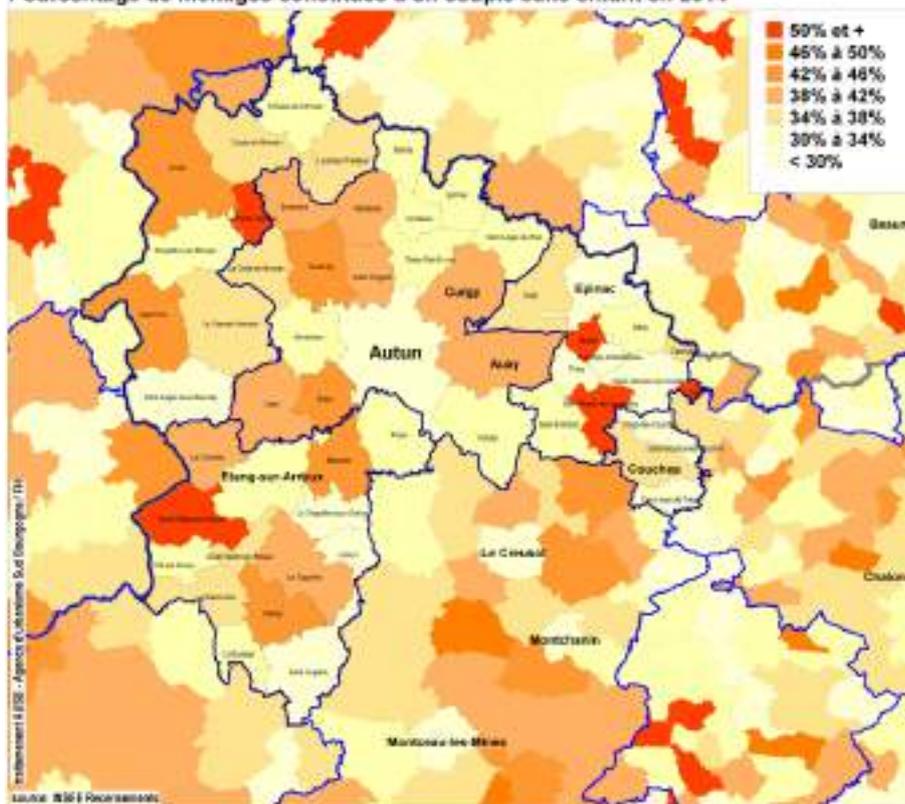


Des couples sans enfant nombreux et hétérogènes

32% des ménages sont constitués de couples sans enfant (5 450 couples). Leur nombre baisse de 5% en cinq ans, avec une porosité certaine par rapport aux autres situations. Ils comprennent les couples nouvellement formés, dans les villes et bourgs relais, avec ou sans projet de fonder une famille, les couples restés seuls après la décohabitation de leurs enfants et les personnes âgées.

Le Morvan, avec 37% des ménages et les secteurs Arroux-Uchon (34,4%) et Couchois (34,4%) se démarquent assez nettement de l'Autunois ou de l'Épinacois où les pourcentages sont de l'ordre de 30%. Une part de ces situations est pérenne, d'autres évoluent rapidement ; la baisse de 9% à Autun et de 11% dans les bourgs relais pouvant être mise en relation avec les extensions périphériques et la constitution d'une famille, ou au contraire à des départs hors du territoire. Pour les jeunes désireux de se lancer dans l'accession, grâce aux aides et aux taux de crédits plutôt favorables, la question fondamentale est celle de l'emploi, et de la perspective de carrière, mais aussi celle du niveau de revenu, les banques restant attentives aux conditions d'endettement.

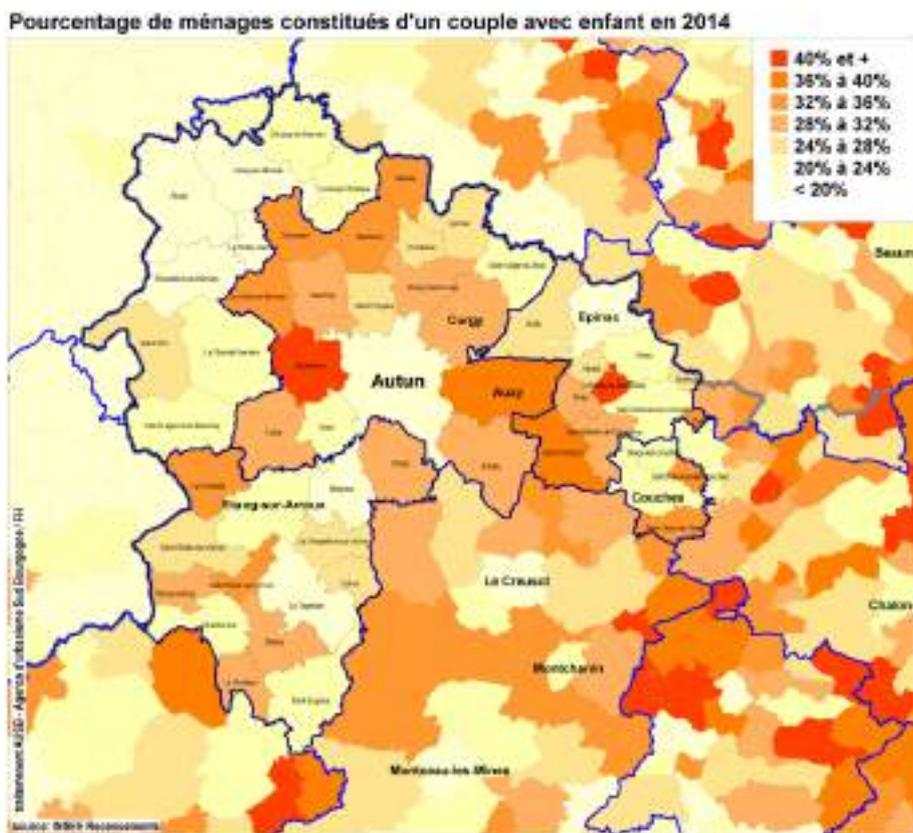
Pourcentage de ménages constitués d'un couple sans enfant en 2014



Des couples avec enfant(s) périurbains

Les familles constituées autour d'un couple représentent un peu plus d'un ménage sur cinq (22%). Elles baissent de 8% en cinq ans, avec des pointes jusqu'à -16% dans le Morvan et -13% dans le secteur Arroux-Uchon. Cela peut être mis au compte des évolutions démographiques. Les tranches d'âge de la période de mise en ménage et de constitution de la famille étant moins nombreuses. Les difficultés économiques dans certains secteurs peuvent également expliquer ces évolutions. Le taux de chômage est en effet de 13% sur l'ensemble du territoire, de 15% à Épinac et Étang-sur-Aroux et 17% à Autun.

Ces familles s'inscrivent dans un parcours résidentiel visant à améliorer leurs conditions de logement ou à constituer un patrimoine immobilier transmissible. Elles sont souvent amenées à changer de logement à partir du moment où leur famille s'agrandit, ou plus tard, lorsque les enfants partent. Leurs demandes et l'offre qui leur est proposée reposent très généralement sur la maison individuelle, avec comme corollaire un certain étalement urbain.

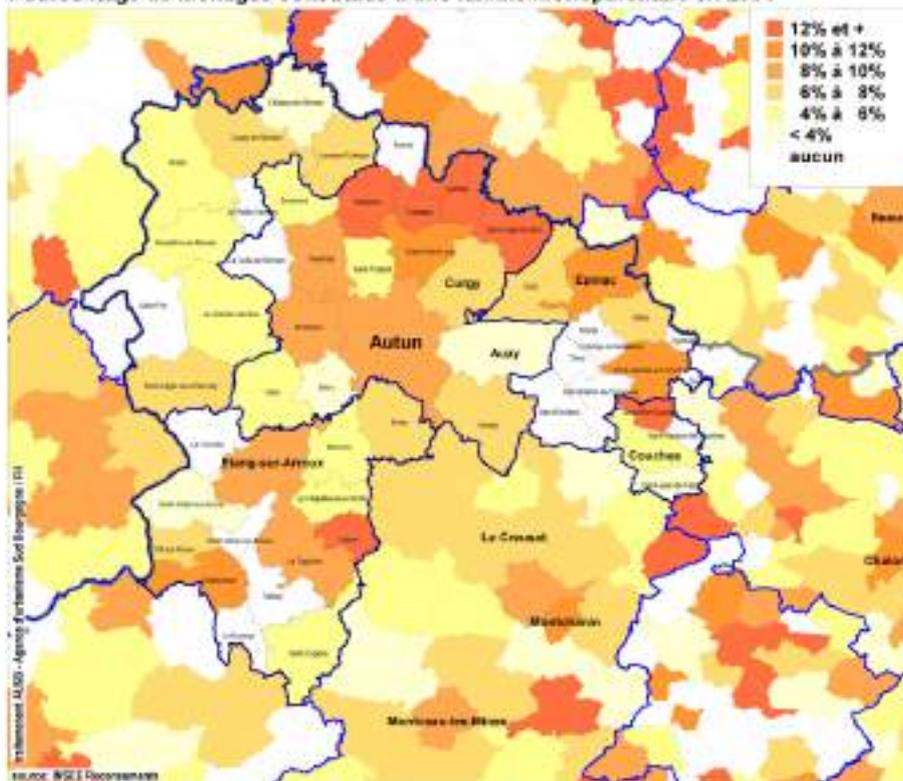


Des familles monoparentales peu nombreuses mais en forte augmentation

Les familles monoparentales ne représentent que 7,6% des ménages (1 300 unités), mais elles augmentent de 31% en cinq ans. Elles sont logiquement plus présentes à Autun et dans sa périphérie, au nord et nord-est vers Épinac, au sud-ouest vers Étang-sur-Arroux. La proximité des équipements et les offres de mobilités expliquent ces localisations, tout comme la présence d'un parc de logements adapté.

Le locatif privé et social sont les lieux d'accueil privilégiés de ces familles, dont certaines n'ont que des revenus très faibles. La plupart ne peuvent évoluer vers l'accession que si un autre revenu vient s'ajouter.

Pourcentage de ménages constitués d'une famille monoparentale en 2014



2.4 Stabilité du nombre de ménages

Même si la population diminue, le nombre de ménage étant stable, les besoins en logement sont constants en volume. La typologie des logements varie avec la réduction de la taille des ménages. En effet, dans l'ensemble de la communauté de communes, le nombre de ménages est stable sur cinq ans. Au sein de cette relative stabilité, on constate une très légère progression dans l'Autunois et le Couchois et une faible baisse dans les autres secteurs : d'une trentaine d'unités dans l'Arroux et l'Épinacois, d'une dizaine dans le Morvan.

Si l'on regarde plus attentivement les tendances par territoires, ce sont les bourgs relais (seul Épinac restant en retrait) et les villages qui ont connu une légère progression en nombre de ménages.

La comparaison des évolutions en effectifs des ménages et de la population montre que les pertes de populations n'ont été enrayées dans aucun territoire, mais le parc immobilier a permis l'arrivée de nouveaux ménages dans les bourgs relais (sauf Épinac) et les villages.

L'évolution des capacités du parc immobilier a été très supérieure à celle du nombre de ménages. L'exemple le plus marqué étant fourni par la ville d'Autun, où 249 logements supplémentaires sont comptabilisés, alors que le nombre de ménages est stable. A l'inverse, la périphérie d'Autun a reçu 100 logements supplémentaires et accueilli 95 ménages. Les villages et Couches connaissent eux aussi une évolution favorable en nombre de logements et de ménages.

Globalement, la baisse du nombre de ménages est sensible à Épinac, Mesvres, Broye, Saint-Léger-sous-Beuvray, dans la vallée de l'Arroux, dans les villages entre Épinac et Couches et dans une partie du Morvan, avec augmentation de la vacance et des résidences secondaires.

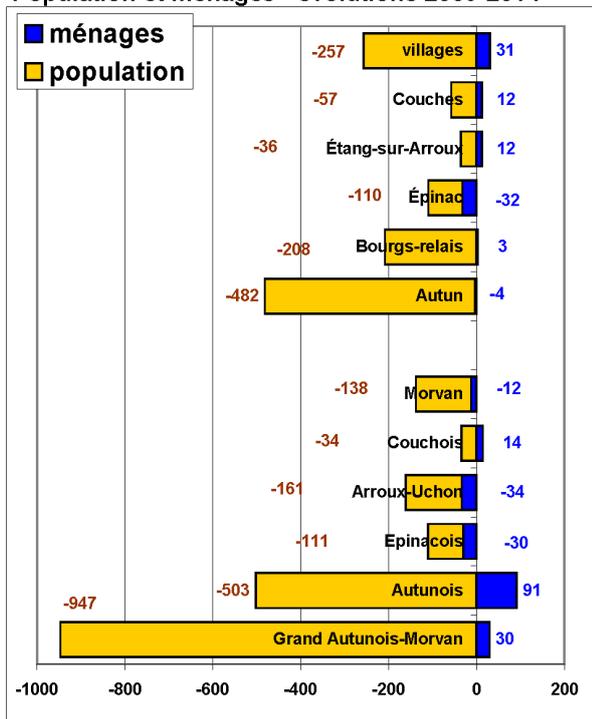
Nombre de ménages - Résidences principales

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2015
Autun	6270	6969	7206	7123	7104	6981	6977
Bourgs-relais	2639	2713	2835	3054	3245	3374	3377
Épinac	1130	1092	1027	1039	1063	1089	1057
Étang-sur-Arroux	527	576	652	739	818	834	846
Couches	521	525	554	558	572	609	621
villages	6308	6029	6165	6359	6488	6835	6866
Grand Autunois-Morvan	15217	15711	16206	16536	16837	17190	17220

Autunois	8546	9309	9812	10104	10264	10351	10442
Épinacois	1971	1878	1785	1779	1848	1914	1884
Arroux-Uchon	2002	2009	2075	2161	2278	2382	2348
Couchois	907	777	826	816	832	911	926
Morvan	1891	1738	1708	1676	1615	1632	1620

Source : INSEE recensements de la population

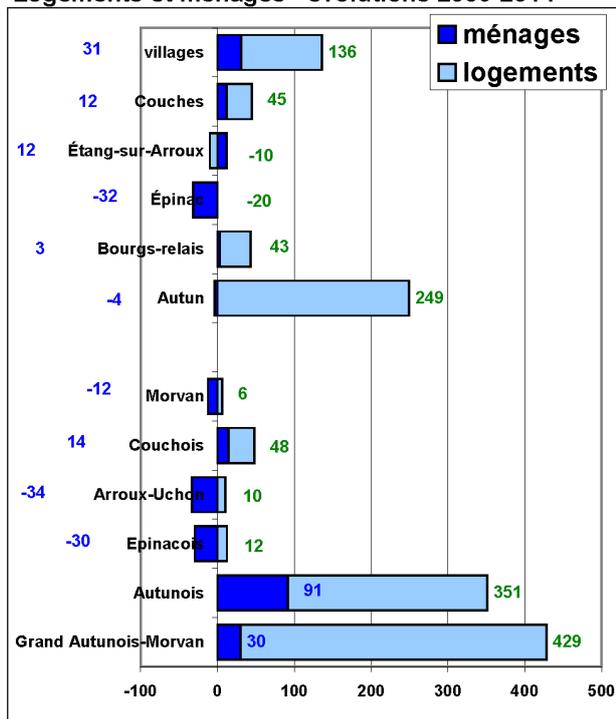
Population et ménages - évolutions 2009-2014



source: INSEE Recensements

traitement AUSB/FH

Logements et ménages - évolutions 2009-2014



source: INSEE Recensements

traitement AUSB/FH

2.5 Des catégories socio-professionnelles marquées par une majorité de retraités et des différences spatiales

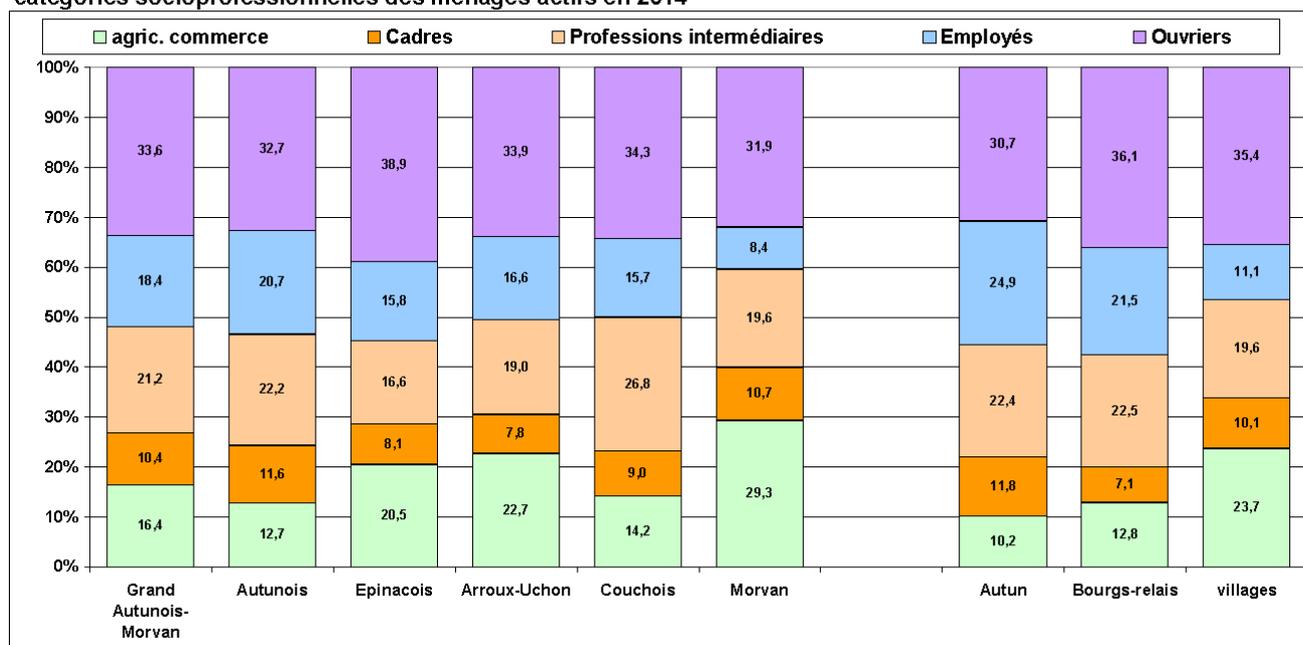
Les dynamiques socio-territoriales s'essouffent partout mais l'Autunois s'en sort un peu mieux grâce à la ville centre. Si les deux caractéristiques sociales du Grand Autunois Morvan restent la part importante des retraités et des catégories sociales modestes, chaque secteur affirme ses différences :

- A Autun, il y a moins d'ouvriers et davantage de catégories intermédiaires ou supérieures, qui se diffusent dans les communes de la périphérie proche ;
- Dans l'Épinacois, les ménages du tertiaire sont moins fréquents qu'ailleurs, avec davantage d'ouvriers et d'agriculteurs ;
- Dans le secteur Arroux-Uchon, il y a la même place réduite pour les ménages du tertiaire, mais un peu plus d'agriculteurs et moins d'ouvriers ;
- Dans le Couchois, il existe une forte présence des professions intermédiaires et un faible taux de ménages agriculteurs ;

- Dans le Morvan, il y a peu de ménages du tertiaire et des activités de fabrication et une forte présence des ménages liés à l'agriculture et l'artisanat.

Chaque niveau supérieur de polarité se marque par une accentuation de la présence des ménages liés à l'économie tertiaire, employés et catégories supérieures. Les ménages cadres optent davantage pour la ville centre ou, à l'inverse, pour la vie de village, mais restent peu nombreux.

catégories socioprofessionnelles des ménages actifs en 2014



source: INSEE Recensements

traitement AUSB/FH

Une majorité de retraités mais une répartition très inégale

44% de ménages sont retraités et 4% sont d'autres inactifs. Ces effectifs sont en légère réduction (-2% et -6%) avec des répartitions très inégales.

L'évolution sociale d'un territoire résulte de l'articulation entre facteurs entrecroisés :

- Les uns sont liés aux moteurs de l'économie, création ou disparition d'emplois, nature des emplois offerts, dynamiques de la population active ;
- D'autres tiennent à l'offre de logements par création ou rotation, au fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers, aux choix des ménages ;
- Mais l'enracinement des ménages dans leur lieu de vie ou leur départ vers d'autres zones plus attractives a également un fort impact à la fois sur le niveau de décohabitation des jeunes parvenus au stade de l'insertion dans la vie active, sur la dynamique démographique, sur les composantes du bassin d'emploi pour les entreprises...

Le Grand Autunois Morvan se caractérise d'abord par l'importance des ménages retraités (43,8%). De plus, le vieillissement et la mortalité réduisent les effectifs dans tous les secteurs à l'exception du Couchois. Dans un premier temps, cela conduit à davantage de vacance dans les logements mais permet ensuite à de nouveaux ménages (certains retraités, d'autres en activité) de s'installer, si la dynamique économique leur permet d'envisager un ancrage durable. Les retraités sont à la fois très dispersés dans les villages, et concentrés aussi bien dans le Morvan (55% des ménages) qu'à Autun et dans les bourgs relais. Les ménages retraités sont majoritaires dans presque toutes les communes du

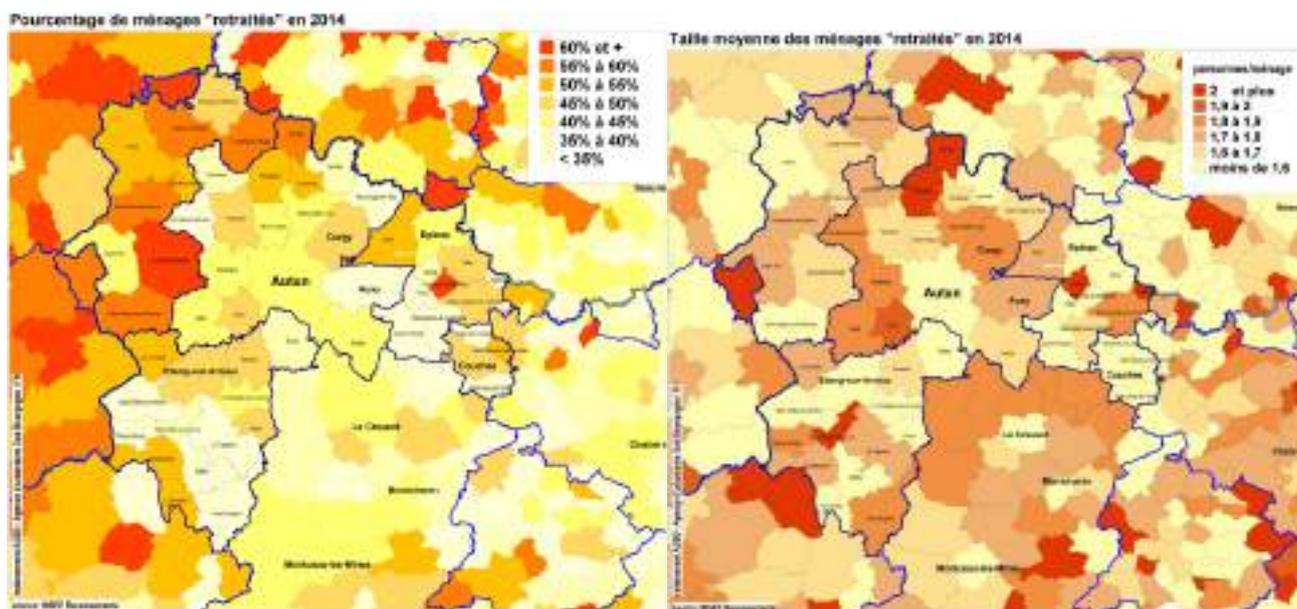
Morvan, et dans une dizaine de villages (Barnay, La Boulaye, Charbonnat, Collonge-la-Madeleine, La Comelle, Cordesse, Reclesne, Sully) où la population vieillit sur place avec très peu de renouvellement.

Les propriétaires des résidences secondaires ne sont pas pris en compte dans les données sur le peuplement : une partie sont également des retraités, d'autres sont en activité et avec une composition familiale différente. Les niveaux de revenus, les modes de vie et de structures de consommation peuvent être très différents et constituer un apport appréciable pour le maintien de certains équipements, la vie des commerces, l'animation des villages. Une partie d'entre eux peut choisir de s'y fixer à l'âge de la retraite, attirée par le calme et la nature, constituant ainsi un potentiel de redéveloppement à ne pas négliger.

Autun, Étang-sur-Aroux et Épinac enregistrent une baisse du nombre de ménages retraités, en rapport avec la composition de leur population mais aussi avec leur rôle de bourgs relais qui leur donne une meilleure attractivité. La petite taille des ménages traduit l'isolement d'un grand nombre de personnes.

Dans une partie du Morvan, on note également des baisses d'effectifs qui proviennent à la fois de la mutation vers la vacance ou la résidence secondaire, mais aussi d'un regain d'intérêt des jeunes ménages, comme cela apparaît dans les transactions enregistrées par les Notaires. Ces baisses s'observent aussi dans des communes comme Igornay ou Broye ou encore Auxy.

En revanche, la tendance reste à la hausse dans d'autres communes du Morvan, à Uchon et ses alentours, à Couches. C'est aussi le cas pour d'autres raisons (pavillonnaire ancien, bonnes conditions de logement avec proximité des équipements) dans la périphérie d'Autun. Ce dernier groupe de communes se démarque par des tailles de ménages très supérieures, indiquant à la fois qu'il s'agit plutôt de jeunes retraités, vivant en couple, dont tous les jeunes n'ont pas encore décohabité ou qui hébergent d'autres personnes.



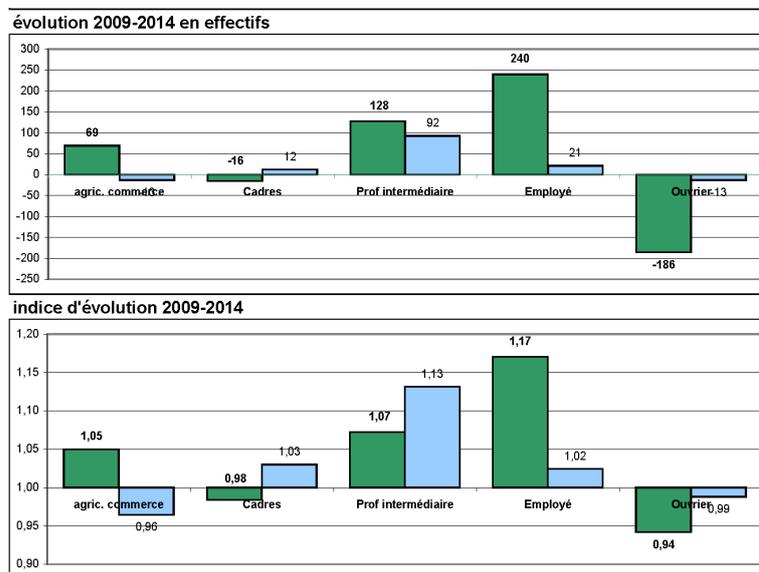
Une évolution vers l'économie tertiaire, faiblement qualitative, pour les ménages en activité

La structure socioprofessionnelle des ménages en activité est relativement proche de celle de la communauté urbaine Creusot Montceau (CUCM), avec un point de moins pour les ouvriers, et un demi-point pour les professions intermédiaires. Seul le double pour le groupe associant agriculteurs et commerçants-artistes est très significatif d'un territoire encore très rural et gardant une vitalité commerciale et artisanale.

Cela se traduit également dans les évolutions, avec d'abord une baisse (-6% et -185 ménages) des ménages ouvriers, qui ne s'observe pas dans la CUCM, signe tangible des pertes nettes d'emplois dans les activités de fabrication. A l'inverse, la hausse du nombre de ménages employés (+240) ou professions intermédiaires (+128) correspond à la tertiarisation de l'économie et pour partie au reclassement d'après chômage, mais aussi à la création de nouveaux ménages par le jeu de la décohabitation des jeunes ou des séparations, divorces ou veuvages.

Toutefois, les rythmes de croissance supérieurs pour les employés par rapport aux professions intermédiaires soulignent une dominante de création d'emplois modestes, avec une faiblesse du côté de l'encadrement, la part des cadres baissant même légèrement.

La comparaison avec la CUCM montre clairement une dynamique bien moins favorable à l'évolution vers le haut de la gamme des emplois.

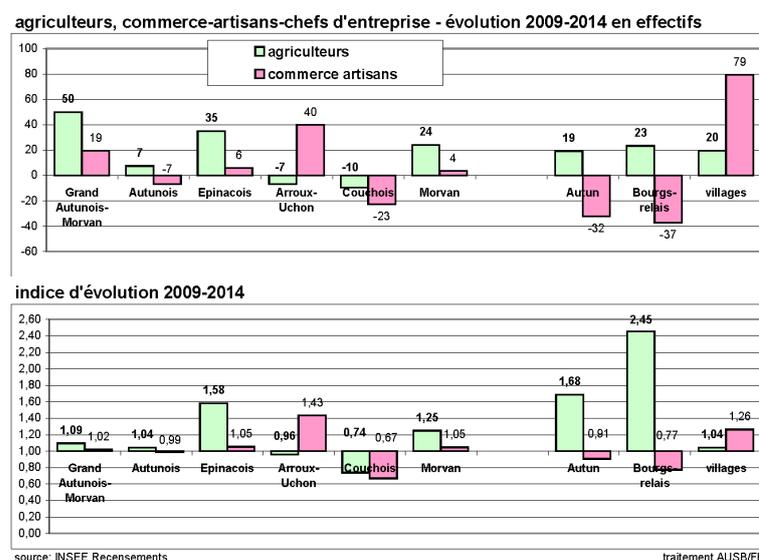


Source : INSEE recensements de la population

Des évolutions contrastées entre les secteurs géographiques

Les effectifs des ménages agriculteurs-exploitants augmentent dans deux secteurs : l'Épinacois et le Morvan, ailleurs ils sont stables ou en légère diminution.

Ceux des commerçants-artisans croissent dans le secteur Arroux-Uchon et globalement dans les villages, alors qu'ils se contractent à Autun et dans les bourgs relais (surtout Couches et Étang-sur-Arroux).

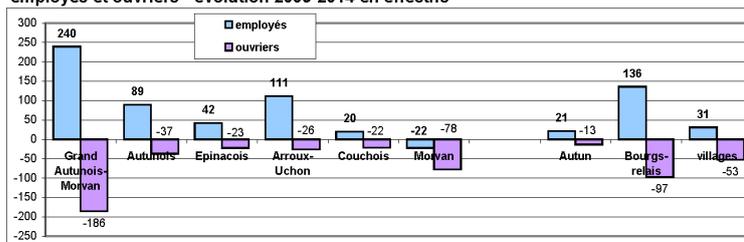


Les effectifs des employés ont tendance à augmenter dans tous les secteurs sauf le Morvan, avec des gains importants dans l'Autunois et la vallée de l'Arroux, un peu plus faibles dans l'Épinacois. Les bourgs relais (hors Couches) et la

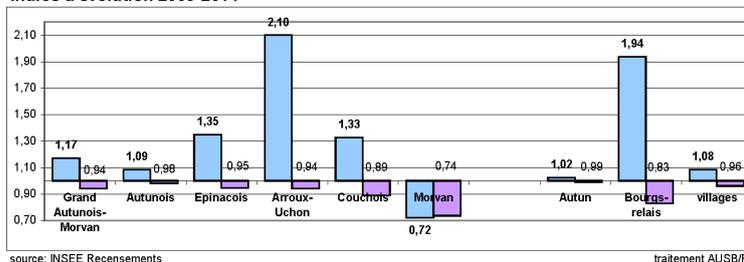
périphérie d'Autun sont les principaux lieux d'accueil. Partout ailleurs, les baisses sont significatives, en rapport le plus souvent avec l'évolution de la pyramide des âges qui fait basculer ces ménages dans la catégorie des « retraités ». La notion de polarité favorise la tertiarisation de l'économie et est favorable à l'installation de ménages modestes, lorsque les marchés fonciers et immobiliers leur sont accessibles.

De leur côté, les ouvriers sont en baisse d'effectifs d'un volume légèrement plus faible que les employés dans presque tous les secteurs, en particulièrement dans le Morvan (pour moitié à Lucenay-l'Évêque) et les trois bourgs relais. Broye, Mesvres et la seconde couronne au nord-ouest d'Autun enregistrent une hausse.

employés et ouvriers - évolution 2009-2014 en effectifs



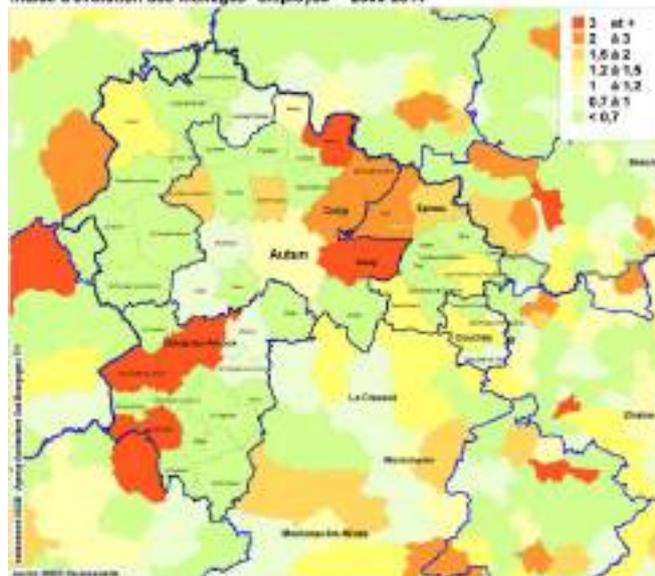
indice d'évolution 2009-2014



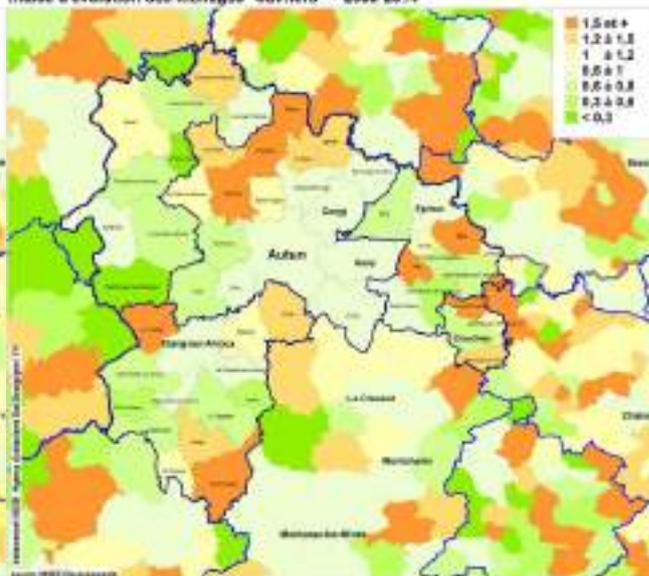
source: INSEE Recensements

traitement AUSB/FH

Indice d'évolution des ménages "employés" - 2009-2014



Indice d'évolution des ménages "ouvriers" - 2009-2014



Les ménages de professions intermédiaires sont globalement en croissance, avec trois secteurs d'installation privilégiés : l'Autunois (et en particulier Autun) pour une centaine de ménages, le Morvan (dont Saint-Léger-sous-Beuvray pour les trois quarts) et le Couchois pour 30 à 40 ménages chacun, tandis que le secteur Arroux-Uchon en perd une quarantaine. Les effectifs de ménages cadres diminuent très légèrement, ne progressant que dans l'Autunois, surtout en périphérie d'Autun où ils trouvent les types de biens immobiliers souhaités (habitat individuel, assez grands terrains, proximité de la ville centre).

Les ménages professions intermédiaires ou cadres résident pour moitié dans la commune d'Autun. En cinq ans, elle en a accueilli une centaine de ménages supplémentaires. Toutefois, la part de ces catégories socioprofessionnelles reste plus

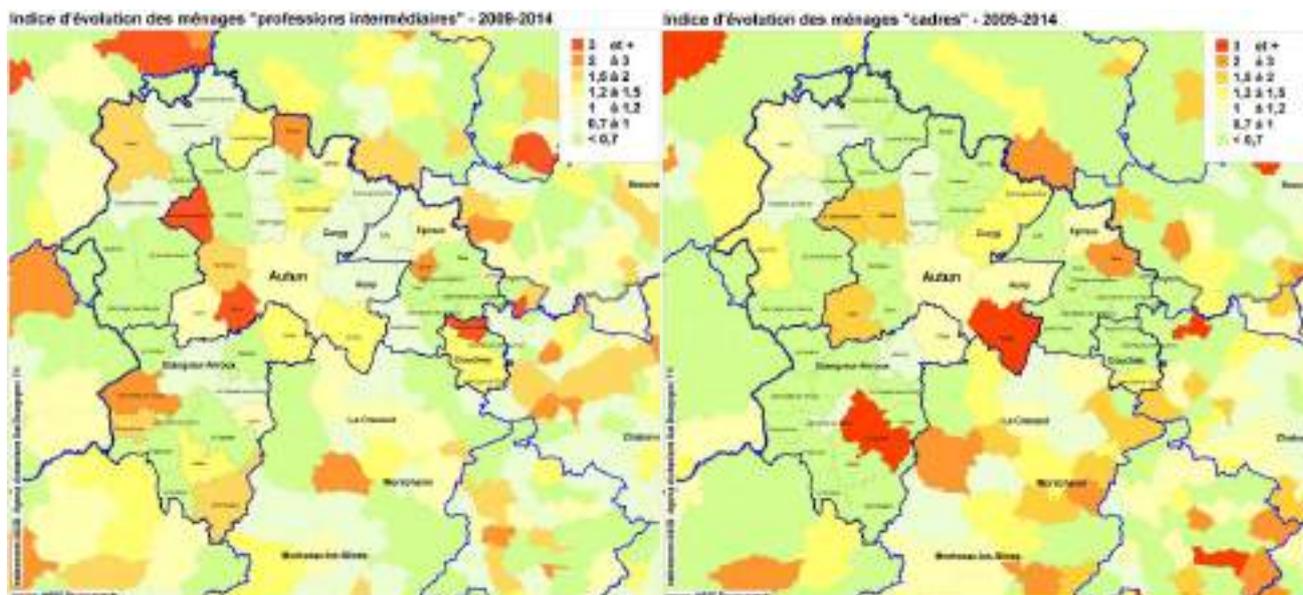
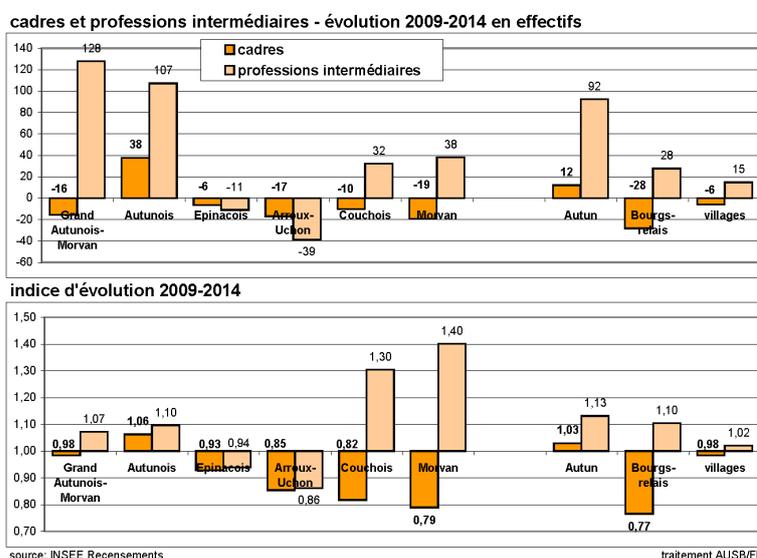
élevée dans toutes les communes de la périphérie qui offrent (ou offraient) du pavillonnaire récent, des maisons de villages ou de vastes terrains à bâtir à faible distance de la ville centre et de ses emplois.

Les bourgs relais reproduisent le même schéma avec des effectifs réduits : davantage de ménages de ce type dans le bourg mais des pourcentages supérieurs dans les villages environnants.

Enfin, plusieurs petites centralités secondaires, affichent des pourcentages élevés (mais de petits effectifs), comme Igornay, Uchon, Broye, ou quelques villages du Morvan.

Les tendances confortent ces orientations, surtout pour les professions intermédiaires, avec des modulations en fonction des disponibilités foncières ou immobilières :

- Extension plus marquée à l'ouest et au sud d'Autun, à Épinac et Couches ;
- Renforcement des petits pôles secondaires comme Anost, Igornay, Uchon ;
- Décroissance dans le pavillonnaire plus ancien de Cury ou d'Auxy, ainsi que dans la plupart des communes de montagne.



2.6 Synthèse et enjeux

- La population est en baisse (-239 habitants/an entre 2009 et 2014), avec des phénomènes accentués dans le Morvan et à Autun, et des situations plus équilibrées dans la périphérie d'Autun, dans les bourgs relais ou leurs alentours. Le déclin des centres urbains, par diminution du nombre de ménages et d'individus logés en centre-ville dans l'habitat collectif et rotation relativement rapide, est allé de pair avec un développement des périphéries, à base d'extensions pavillonnaires, fonctionnant par à-coups de longue durée. Ces évolutions ont des répercussions fortes sur les besoins en équipements, sur les possibilités d'une desserte par les transports collectifs et sur l'accès aux soins de proximité.
- Le vieillissement général de la population est marqué, ce qui se traduit notamment par des retraités très nombreux (44%) et un indice de jeunesse déséquilibré : on compte trois habitants de moins de 20 ans pour cinq habitants de 60 ans et plus. Ce phénomène de vieillissement pourrait perdurer, compte-tenu de l'importance des classes d'âges des plus de 40 ans, très supérieures aux classes d'âge de moins de 40 ans. Cela peut s'expliquer pour partie sur les difficultés économiques du territoire dans les dernières décennies, avec une offre d'emplois insuffisante pour attirer les plus jeunes. La sous-représentation des populations de moins de 40 ans induit une moindre natalité : 400 naissances par an ont été recensées au cours de la période 2009-2014, contre 600 décès.
- Cette baisse et ce vieillissement ne sont cependant pas venus tarir les besoins en logement du territoire, du fait notamment à la stabilité du nombre de ménages, qui se maintient ou même augmente légèrement dans presque tous les secteurs, même le Morvan gardant le même nombre de ménages depuis le début des années 2000. Cela est lié à la décohabitation des jeunes et aux évolutions sociétales : multiplication des ménages constitués d'une seule personne ou de couples sans enfant, retard à la mise en ménage et à la constitution d'une famille, augmentation sensible des divorces et séparations, avec hausse corrélative des familles monoparentales, arrivée de personnes seules et couples sans enfant.

De fait, la politique de l'habitat mise en place dans le cadre du PLH accompagne les tendances actuelles, notamment en termes de vieillissement (adaptation des logements, offre d'habitat dédiée), tout en s'inscrivant dans une approche plus large d'attractivité pour être en capacité d'accueillir de nouveaux habitants sur le territoire.

3. CARACTERISTIQUES ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

3.1 Un parc de logements stable et constitué majoritairement de résidences principales

Le parc de logements de la CCGAM compte 23 300 logements, dont 17 220 résidences principales (74% du parc de logements). Le parc de logements est en augmentation moyenne de 85 unités par an.

La répartition géographique des logements démontre une concentration dans la ville centre et les bourgs relais du territoire. En effet 54% du parc de logements y est localisé.

La ville d'Autun a gagné 250 logements en cinq ans, soit 58% de l'augmentation enregistrée sur l'ensemble du territoire. Son parc immobilier est composé de 8 400 logements. Ce résultat est trois fois supérieur à la croissance constatée dans les bourgs relais et les villages. Dans la périphérie d'Autun, une centaine de logements supplémentaires est recensée.

Parmi les bourgs relais, Épinac et Étang-sur-Arroux ont perdu quelques unités tandis que le parc immobilier de Couches s'est accru de 45 logements (+5,5%).

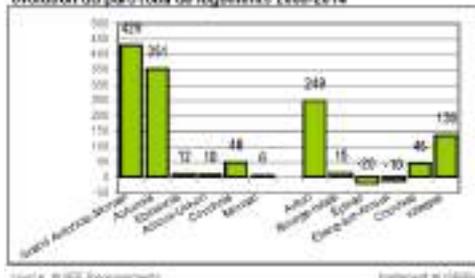
Dans les villages, le parc immobilier total s'est accru de 136 logements, très répartis, en particulier autour d'Autun, tandis qu'il se stabilisait dans le Morvan et autour d'Épinac.

évolution du parc de logements

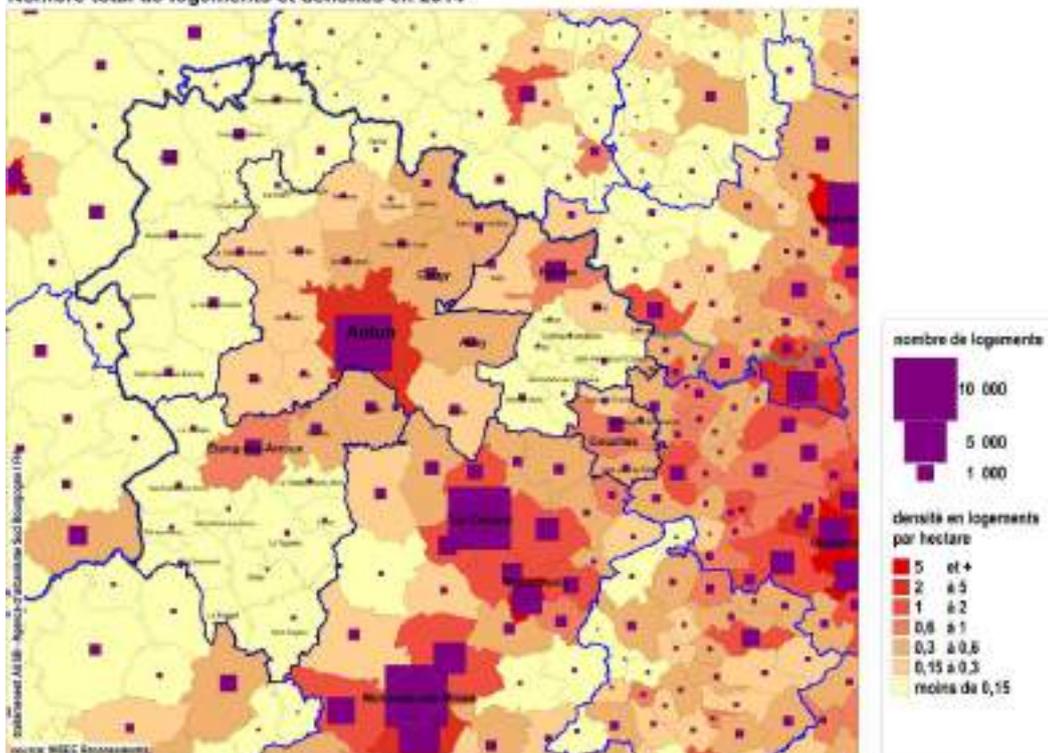
	2014	2009	2009-2014	en %
Grand Autunois-Morvan	23333	22906	429	1,9
Autunois	12705	12354	351	2,8
Épinacois	2741	2729	12	0,5
Arroux-Uchon	3382	3372	10	0,3
Couchois	1358	1310	48	3,7
Morvan	3146	3140	6	0,2

Autun	8400	8150	249	3,1
Bourgs-relais	3254	3239	15	0,5
Épinac	1416	1436	-20	-1,4
Étang-sur-Arroux	989	999	-10	-1,0
Couches	849	804	45	5,5
villages	10671	10535	136	1,3

évolution du parc total de logements 2009-2014



Nombre total de logements et densités en 2014



3.2 Une certaine stabilité de l'occupation du parc de résidences principales

Une proportion d'éménagés récents plus importante à Autun

Un ménage sur quatre est installé dans son logement depuis moins de cinq ans. Ce chiffre s'explique en très grande partie par les dynamiques constatées à Autun (34%). Dans les autres territoires, la proportion est deux fois moindre. Comme toutes les villes centres, Autun offre à la fois un parc locatif largement constitué de petits logements, des possibilités d'emplois, des services de haut niveau. Cette attractivité est à favoriser, elle permet ensuite de garder ces ménages en s'appuyant sur les parcours professionnels, familiaux et résidentiels. Dans les bourgs relais, la part des nouveaux venus est élevée à Étang-sur-Aroux, qui cumule mouvements dans le parc existant et apport de constructions nouvelles.

La part des ménages ayant emménagé récemment est très supérieure au rythme de construction, montrant ainsi l'importance de la mobilité dans le parc existant.

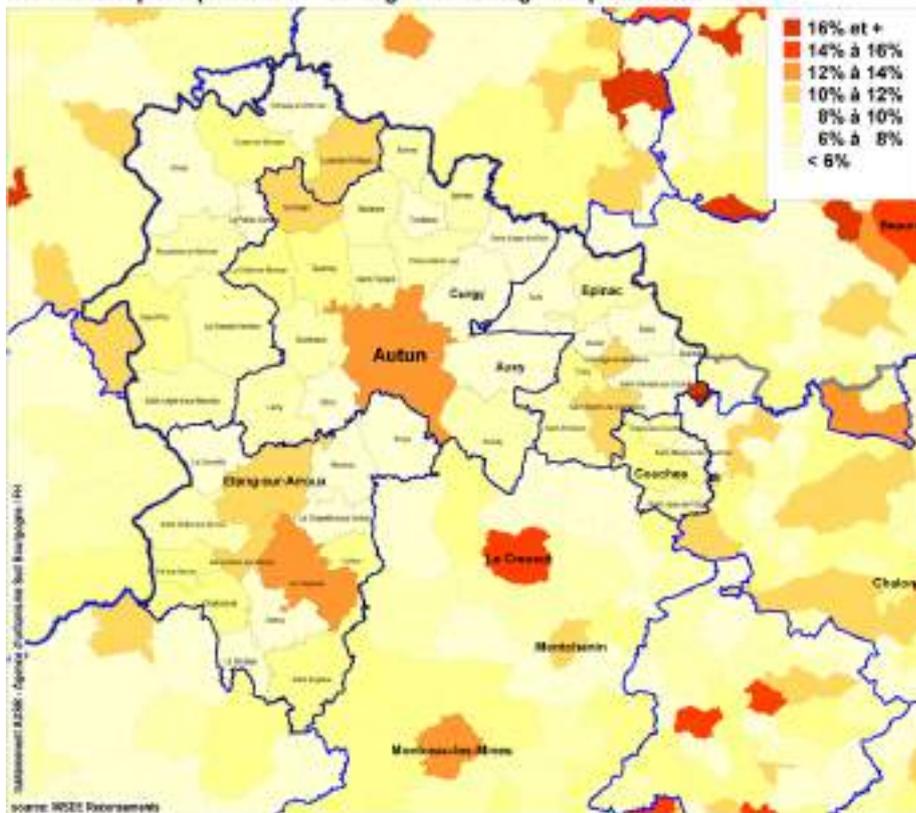
Dans les villages, la part des nouveaux venus est supérieure à celui des bourgs relais pris dans leur ensemble.

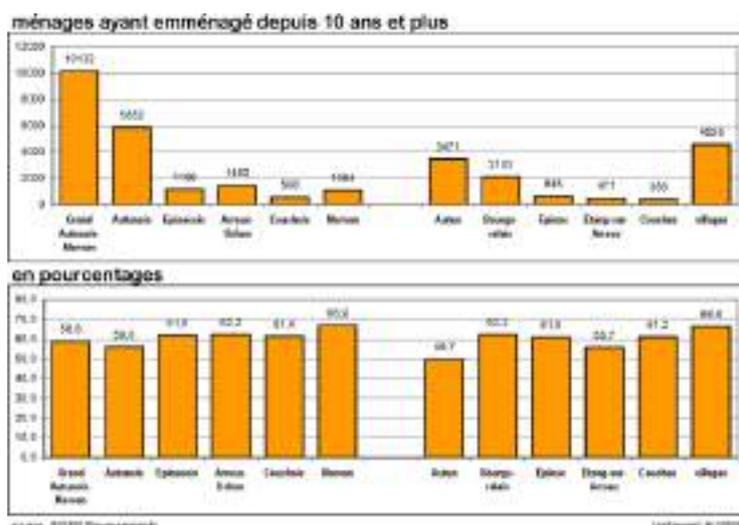
ancienneté d'emménagement en 2014

	effectifs			pourcentages		
	moins de 5 ans	5 à 9 ans	10 ans et +	moins de 5 ans	5 à 9 ans	10 ans et +
Grand Autunois-Morvan	4418	2670	10132	25,7	15,5	58,8
Autunois	2941	1649	5852	25,2	15,8	56,0
Epinacois	417	302	1166	22,1	16,0	61,9
Couchois	556	330	1462	23,7	14,0	62,3
Arroux-Uchon	197	161	568	21,3	17,3	61,4
Morvan	307	230	1064	18,9	14,2	66,9
Autun	2368	1137	3471	33,9	16,3	49,7
Bourgs-relais	766	506	2103	22,7	15,1	62,3
Épinois	253	159	645	24,0	15,0	61,0
Étang-sur-Aroux	250	125	471	29,8	14,8	56,7
Couches	140	101	380	22,5	16,3	61,2
villages	1283	1025	4550	18,7	14,9	66,4

source : INSEE Recensements / traitement AUSEFH

Résidences principales 2014 - Ménages emménagés depuis moins de 5 ans





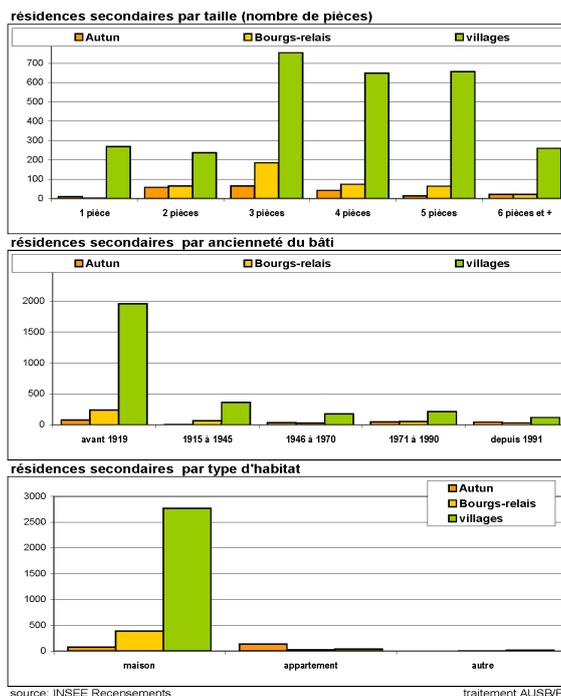
3.3 L'enjeu des résidences secondaires

Les résidences secondaires constituent un enjeu fort pour le maintien du patrimoine bâti ou l'économie locale, notamment dans les villages.

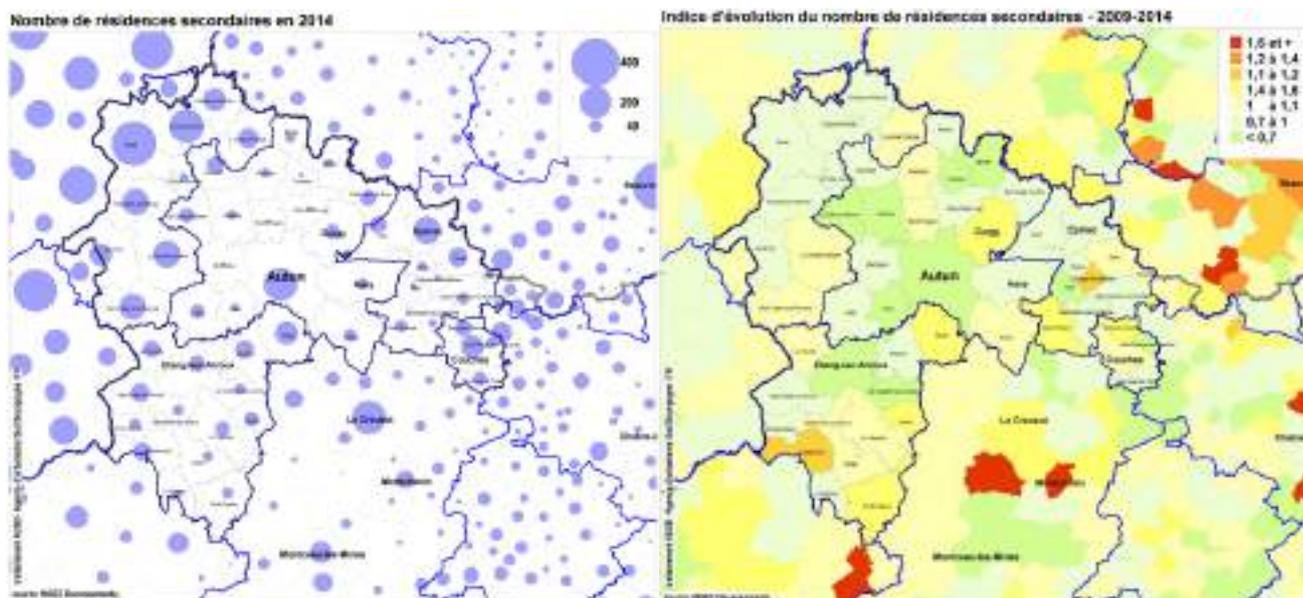
On en dénombre 3 447 sur le territoire (15% des logements). La répartition du parc de résidences secondaires est recentrée sur les secteurs ruraux du territoire, 82% sont localisées dans les villages, 12% dans les bourgs relais, 6% seulement à Autun.

Dans les villages, les deux tiers ont été construits avant 1919, 82% sont des maisons d'au moins trois pièces. La répartition est assez voisine dans les bourgs relais et les villages. Une partie des résidents choisit désormais d'y résider de façon permanente, à l'âge de la retraite.

A Autun, le parc de résidences secondaires est réduit (210 unités), 63% sont en appartements et 32% correspondent à des petits logements (deux fois plus qu'ailleurs). Le parc se répartit davantage selon les périodes de construction : 40% de logements anciens, 60% répartis en tranches sensiblement égales dans les autres périodes.



La comparaison avec les territoires voisins, bien moins attractifs, souligne tout l'intérêt à apporter à ce potentiel, permettant d'accroître la part du tourisme dans l'économie du territoire.



3.4 Un parc de logements ancien

Le parc immobilier se caractérise par plus d'un tiers de logements construits avant 1919 et d'un autre tiers de constructions des années 70-80, et assez peu de constructions récentes.

La carte des résidences principales construites avant 1919 souligne l'importance que conserve ce bâti dans l'offre de logements habités au quotidien : plus de 6 000 logements, soit 36% du parc total. La répartition de ces logements est assez équilibrée dans le territoire : 3 400 logements dans les villages, 1 500 à Autun (pour moitié en immeubles), 1 200 dans les bourgs relais.

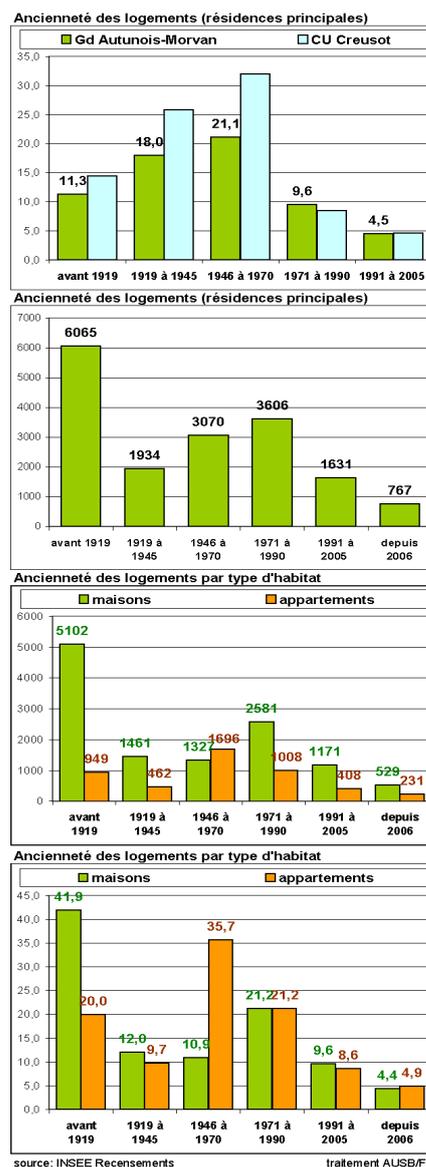
Ce patrimoine de bonne facture architecturale requiert des travaux pour maintenir ou recréer de la qualité résidentielle, s'adapter à de nouveaux modes de vie, très éloignés de leur vocation rurale initiale. C'est le cas notamment des bâtiments d'architecture classique ou médiévale.

C'est le cas également des bâtis de grande qualité qui ont été également produits à la fin du XIX^{ème} siècle, par exemple en armatures métalliques, mais aussi en briques, la période « art nouveau » mérite souvent d'être mise en valeur.

Le bâti de l'entre-deux-guerres (années 20, 30, « modern style »), plus limité dans ses volumes et ses implantations a aussi des qualités architecturales intéressantes. Davantage présent dans le sud du territoire, il offre près de 2 000 logements, avec un taux de collectif de 24% (16% seulement dans le bâti d'avant 1919). On en recense 850 à Autun, 350 dans les bourgs.

Les constructions de la période entre l'après-guerre et la fin des années 80 représentent 36% du parc des résidences principales :

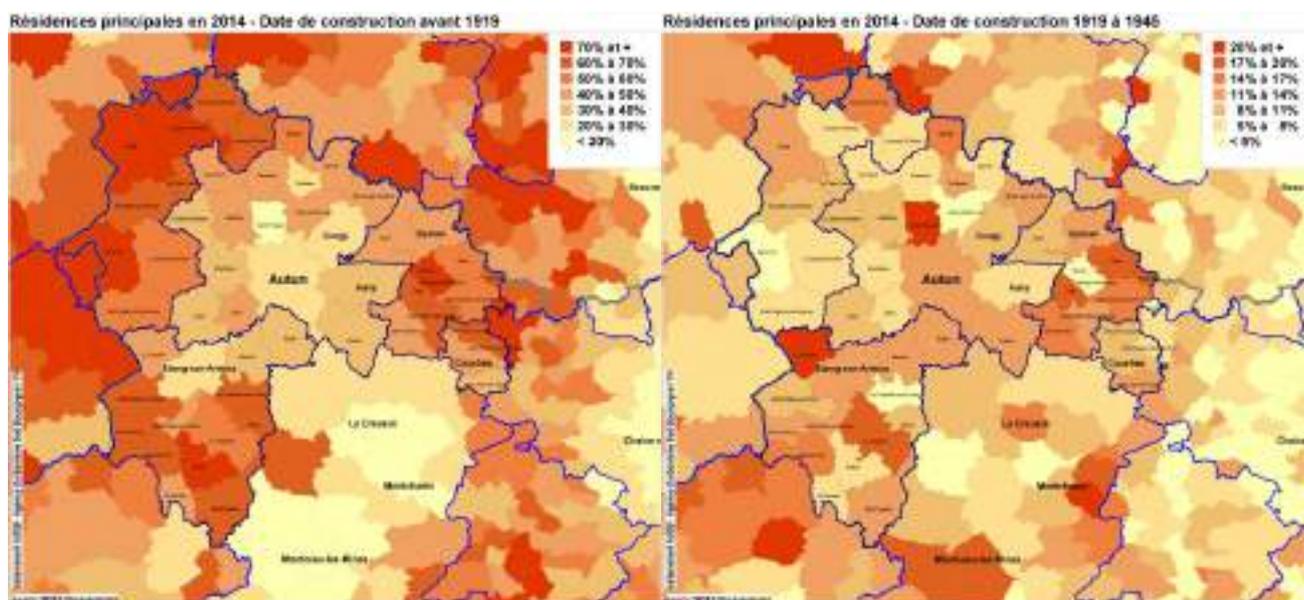
- 3 070 entre 1946 et 1970, dont plus de 70% à Autun, 56% de l'habitat de cette époque est composé d'appartements. La

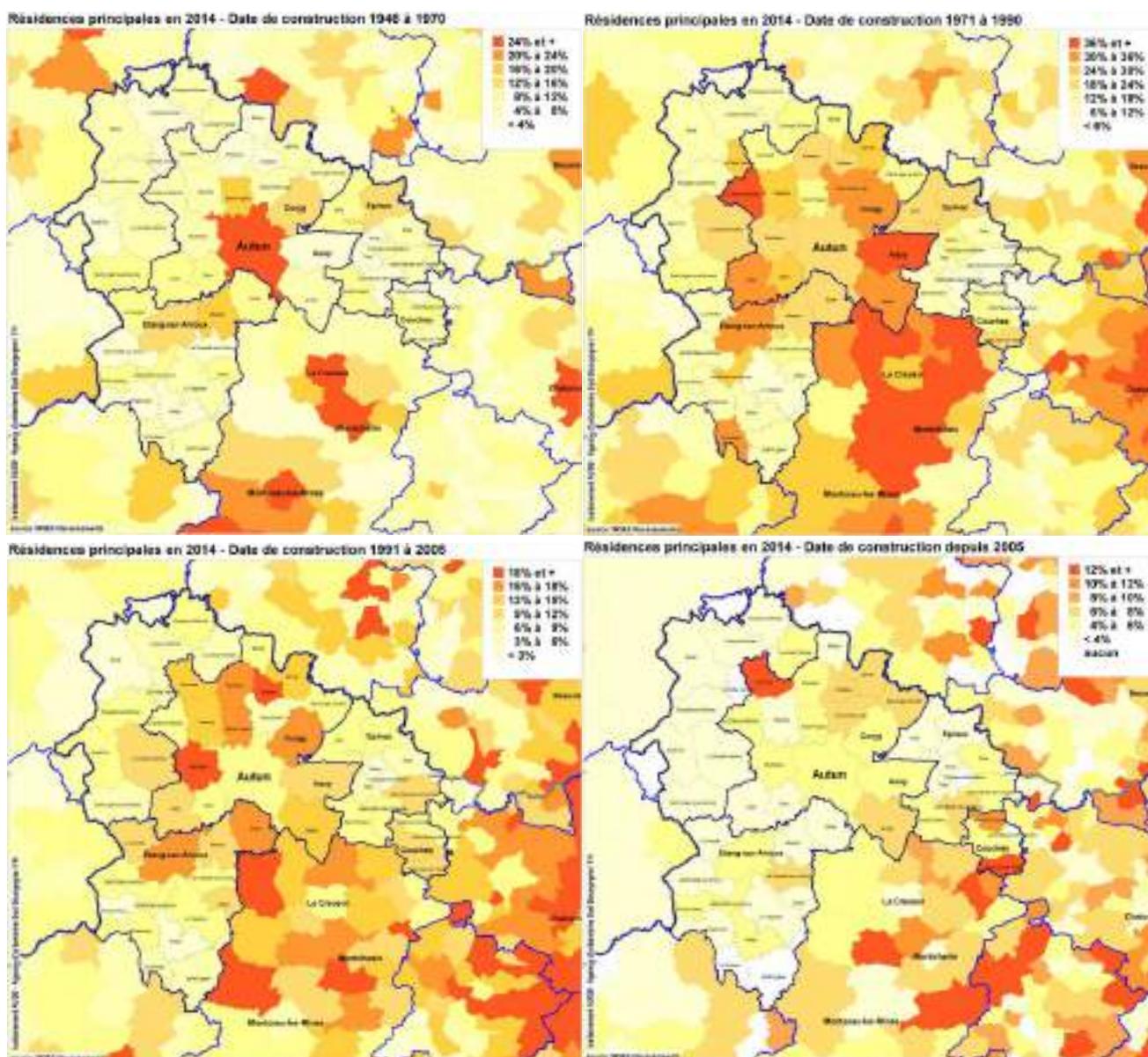


construction a été forte également à cette période autour d'Étang-sur-Aroux ou dans l'Épinacois, correspondant au développement industriel de ces pôles.

- 3 606 entre 1971 et 1990, dont 41% à Autun. L'habitat individuel est majoritaire (62%). La construction s'est alors diffusée depuis Épinac, Étang sur Arroux et Autun sur les couronnes proches.
- La majorité de l'habitat collectif (2 704 unités) a été construit à cette époque, soit 56,9% du parc total. L'enjeu est d'éviter la paupérisation de ces quartiers par une action en faveur de leur entretien ou leur rénovation. Ce parc présente des enjeux particuliers de réhabilitation, tant en termes de performance énergétique que phonique. Une partie des travaux menés dans le cadre de l'ANRU a de toute évidence amélioré la situation, et tenté d'apporter une certaine diversification de l'offre de logements. Mais le vieillissement de la population restant sur place après le départ des jeunes pose de nouvelles questions concernant l'adaptabilité de ces logements, la rotation à l'intérieur du parc pour optimiser taille du logement et taille du ménage, mais aussi les questions des cheminements, de l'accès aux services, de la desserte par les transports...
- Plus de 3 800 maisons ont été construites sur cette période. Il faut également s'interroger au sujet de l'habitat individuel produit de façon assez massive (plus de 1 200 maisons rien qu'à Autun). Il se révèle souvent moins adaptable que le bâti plus ancien, pour des coûts très supérieurs et des localisations plus ou moins intéressantes, et présente souvent de graves défauts d'isolation, d'étanchéité que leurs occupants ne peuvent pas toujours prendre en charge, surtout lorsque leur situation se précarise par le chômage ou le passage à la retraite.

Depuis le début des années 2000, la construction s'est concentrée sur l'habitat individuel, dans la couronne d'Autun et à Étang-sur-Aroux. Les normes de construction sont meilleures. L'étalement périurbain, très consommateur de terres jusqu'alors agricoles, oblige au recours presque unique à la voiture individuelle, qui pèse lourd dans le budget des ménages.





3.5 L'enjeu de la vacance de logements

Le parc de logements vacants est important dans la CCGAM : 11,4% du parc total, représentant 2 600 unités.

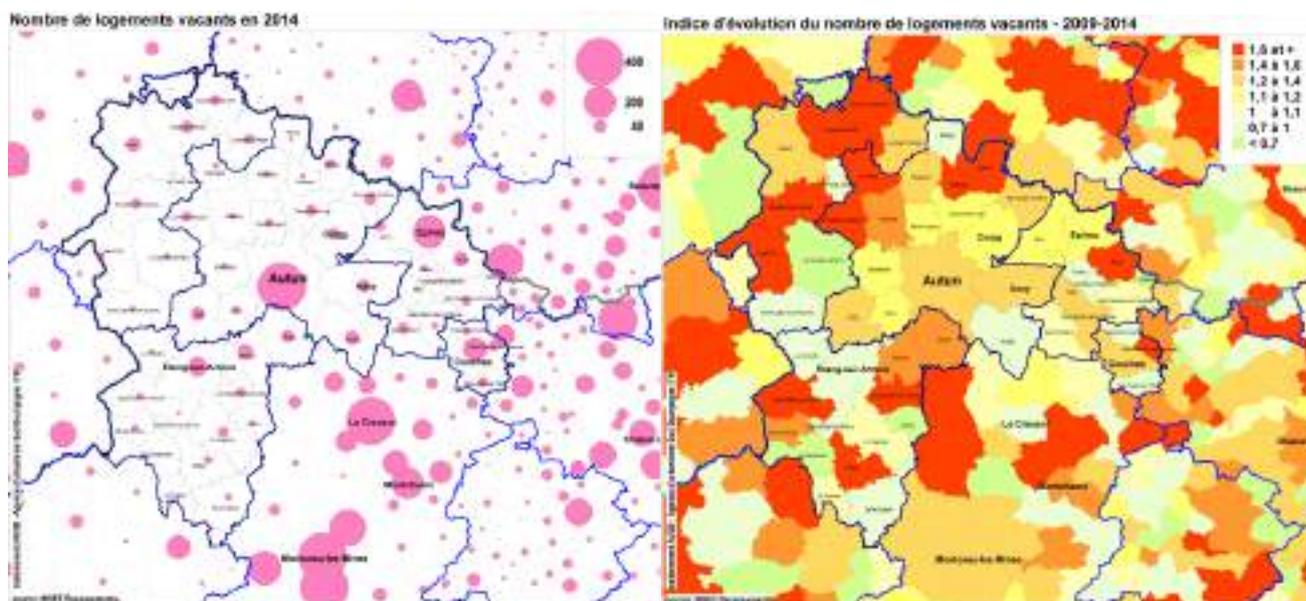
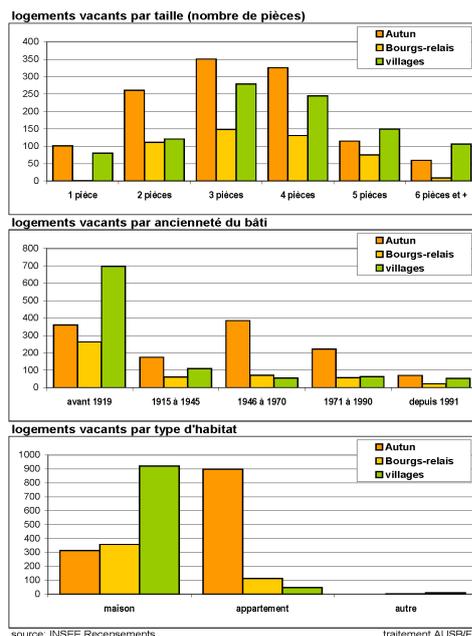
A Autun, le parc de logements se caractérise à la fois par une forte proportion de résidences principales (83%) et par un parc vacant important (quasiment la moitié du total de logements vacants de la CCGAM). Les logements vacants représentent ainsi 14,4% du parc, soit 1 200 logements, dont 325 le sont devenus au cours des cinq dernières années, à la fois dans la ville ancienne et dans les quartiers d'habitat social en rénovation, une part de ces derniers devant être réhabilités avant de retrouver leurs fonctions.

Les appartements représentent 74% des logements vacants. La part des logements d'avant 1945 n'est que de 44%, 32% des logements vacants sont dans le parc des années 50-60 et 18% dans celui des années 70-80. La part des petits logements atteint 30% à Autun (20 à 23% ailleurs), mais l'essentiel de la vacance porte sur des logements de grande taille.

Dans les bourgs relais, le parc de logements vacants est particulièrement important à Couches et Épinac, de l'ordre de 14%.

Dans les villages, les résidences secondaires représentent 26% des logements, la part de la vacance est réduite à 9% du total. Les qualités touristiques du Morvan et de ses villages ont permis de maintenir en état un patrimoine immobilier important, libéré par le vieillissement et le dépeuplement. Néanmoins, la part de l'ancien y est largement majoritaire, 83% du parc vacant date d'avant 1945.

Un potentiel de près de 1 000 logements vacants dans les villages pourrait ainsi être réaffecté, soit au loisir, soit à des résidences pérennes. Les évolutions montrent qu'une part des résidences secondaires sont devenues résidences principales, en lien avec les départs en retraite et l'attachement à un bien longuement restauré et entretenu.



3.6 L'enjeu de l'habitat indigne

Un bon niveau de confort des résidences principales⁴...

Sur le périmètre du Grand Autunois Morvan, 97,3% du parc de résidences principales dispose d'une baignoire ou d'une douche, les logements sans confort ne représentent que 2,7% des résidences principales.

Depuis les années 50, le confort des logements a largement progressé puisqu'au lendemain de la guerre, à peine plus de 10% des résidences principales disposaient d'une douche ou d'une baignoire et un peu plus d'un quart avaient des WC intérieurs⁵. De même, la part des logements sans confort sanitaire est passée de 27% en 1978 à 1% en 2006⁶.

⁴ Le confort des résidences principales est d'abord évalué selon la présence d'installations sanitaires (présence d'une baignoire ou d'une douche dans la salle de bains ou une autre pièce du logement) par l'Insee.

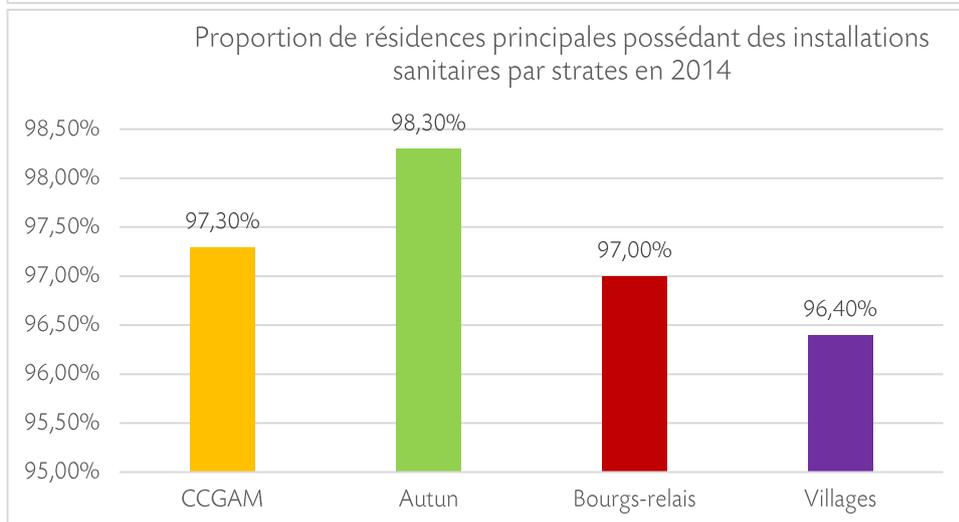
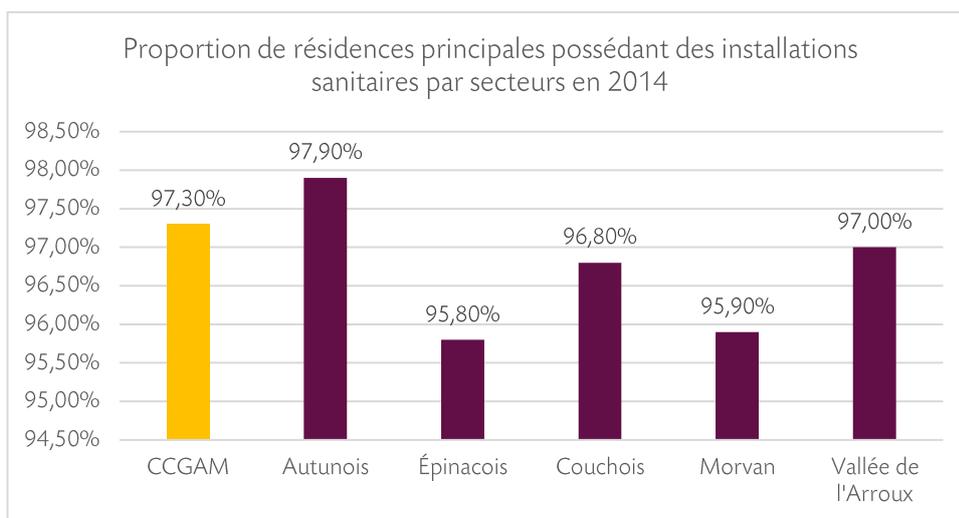
⁵ France, portrait social, Insee 2008

⁶ Enquête INSEE sur l'évolution des conditions de logement, 2006

Les chiffres du parc des résidences principales du territoire coïncident donc avec l'évolution observée à l'échelle nationale.

Le taux de résidences principales sans confort varie assez peu selon les secteurs et strates appliqués à l'intercommunalité. Autun bénéficie de la plus forte proportion de logements confortables, 98,3% du parc bénéficie du standard sanitaire actuel. Les bourgs relais se situent dans la moyenne de la communauté de communes, soit 97%. Les villages en comptent une proportion légèrement inférieure, soit 96,4%.

Ce différentiel peut s'expliquer par la présence d'un parc de logements anciens plus conséquent en zone rurale. Les maisons de villages ont peu bénéficié de travaux d'amélioration. Elles sont occupées par des ménages parfois âgés peu enclins à engager des travaux. Cette situation se vérifie notamment dans l'Épinacoïs et le Morvan (respectivement 4,2% et 4,1% des résidences principales ne comptent pas d'éléments sanitaires ou en manquent en partie.)



Source : INSEE 2014 / Traitement : AUSB

... néanmoins à nuancer au regard du phénomène de présence et d'évolution des logements indignes

L'habitat indigne est un concept qui recouvre toutes les situations d'habitat portant atteinte à la dignité humaine, appréhendant différents niveaux de dégradation du bâti, allant de l'indécence à l'insalubrité. Le Ministère du Logement a souhaité développer des indicateurs permettant aux territoires infra-départementaux d'identifier leurs secteurs à risque en matière d'habitat indigne. Ces indicateurs, relatifs au Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), ont été construits à partir du fichier FLOCOM.

Il classe le parc de logements en 8 catégories cadastrales, du 1 (grand luxe) au 8 (grande vétusté). Dans le cadre de lutte contre l'habitat indigne ce sont les trois dernières catégories qui s'avèrent être les plus pertinentes :

Classe 6 : logements ordinaires, qualité de construction courante, mais dimension des pièces réduites et absence d'éléments de confort et d'hygiène fréquentes dans les constructions anciennes

Classe 7 : logements médiocres, faible qualité de construction, matériaux bons marchés, logements souvent exigus dans le collectif et absence très fréquente des éléments de confort et d'hygiène

Classe 8 : logements très médiocres, d'aspect délabrés et ne présentant plus les caractères élémentaires d'habitabilité

Ces données correspondant au classement cadastral des logements est croisé avec le niveau de revenus des occupants du logement. En effet, un logement a plus de risques de ne pas avoir profondément été amélioré ou réhabilité depuis 1970 (date d'établissement du classement cadastral), et d'avoir un classement cadastral toujours valable, s'il est occupé par un ménage aux revenus modestes.

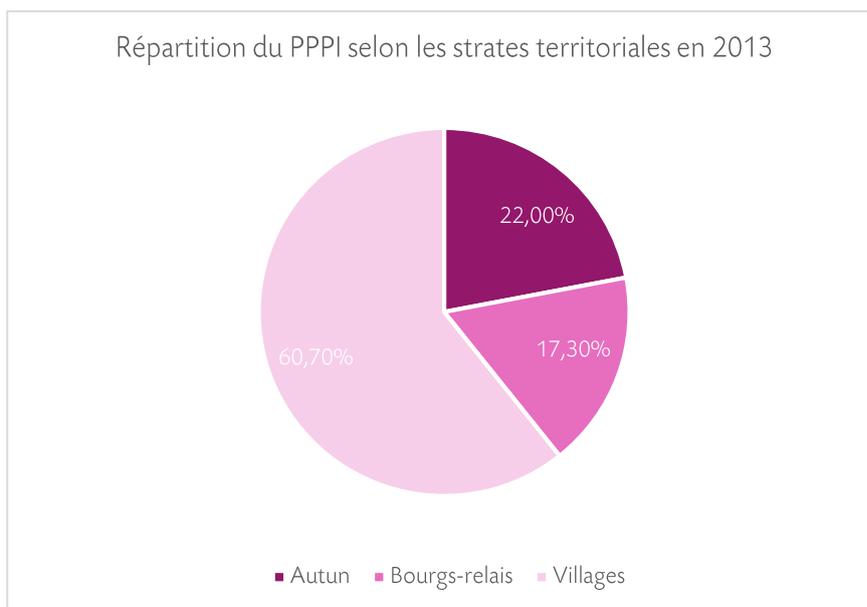
Dans le cas du Grand Autunois-Morvan, le fichier PPPI a été exploité à l'échelle de la commune d'Autun et des bourgs relais, ainsi qu'à l'échelle cantonale : Autun 1 (recouvrant les parties nord des secteurs de l'Autunois, hors Autun, du Morvan et de l'Épinacois) et Autun 2 (recouvrant le secteur de la basse vallée de l'Arroux et de la montagne d'Uchon et les parties sud des secteurs de l'Autunois, hors Autun, du Morvan et de l'Épinacois). Le secteur du Couchois n'est pas couvert, excepté pour la commune de Couches. Le périmètre du canton Autun 2 comprend également trois communes ne faisant pas partie du périmètre : Charmoy, Saint-Symphorien-de-Marmagne et Marmagne.

Il est aussi bon de rappeler que certains chiffres du fichier PPPI sont confidentiels et présentés sous formes de fourchettes (exemple :]0 ; 11[), notamment quand ces derniers sont faibles, afin d'éviter les repérages à l'adresse.

Les chiffres issus du PPPI sont donc à prendre comme des tendances, ils restent cependant proche de la réalité du territoire, les communes en plus ou celles manquantes dans l'étude de ce fichier étant peu peuplées, le nombre de logements indignes qui s'y trouvent est probablement assez réduit. Ces tendances permettent de rappeler l'importance de mener un travail de repérage des situations d'habitat indigne sur le territoire par le biais des services de l'intercommunalité, les associations, la CAF, etc.

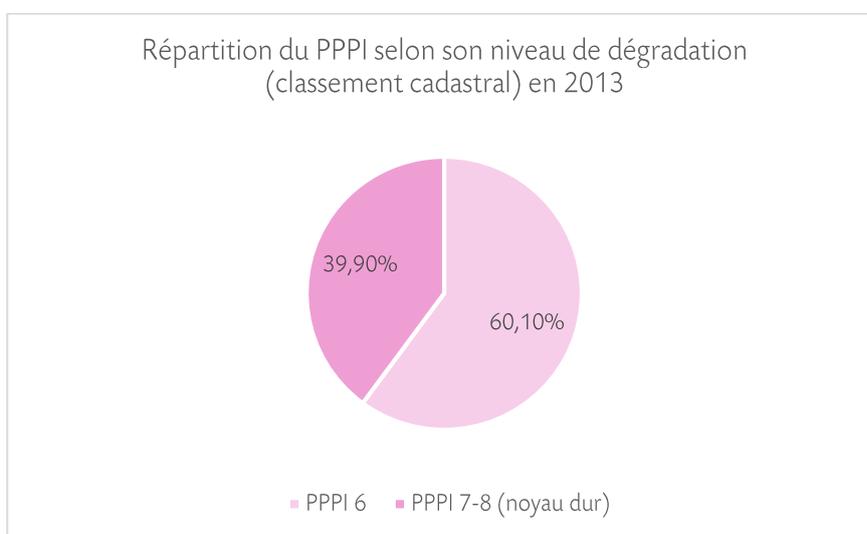
En 2013, à l'échelle du territoire, environ 977 logements privés sont considérés comme potentiellement indignes. Ils représentent 5,4% des résidences principales privées. Ce taux est supérieur à celui du département de Saône-et-Loire (4,4%).

- 593 logements sont dans les villages, soit 60,7% du PPPI du territoire.
- 39,3% sont concentrés dans quatre communes (Autun et les bourgs relais), soit au total 384 logements (215 à Autun et 169 dans les bourgs relais).
- Autun en tant que ville centre et commune la plus peuplée du Grand Autunois Morvan concentre 22% du PPPI du territoire, soit 3,2% de son parc de résidences principales privées. La commune d'Autun semble relativement épargnée par le phénomène des logements indignes comparé à son poids démographique.
- Les bourgs relais (6,6% des résidences principales privées sont potentiellement indignes) représentent 14,2% du parc privé du territoire et 17,3% du PPPI.
- Les villages (6,7% des résidences principales privées sont potentiellement indignes) semblent, en proportion, plus touchés : ils représentent 48,9% du parc de logements de la CCGAM, mais 60,7% du PPPI.



Source : CDRom PPPI 2013 / Traitement : AUSB

Par ailleurs, 390 logements potentiellement indignes peuvent être considérés comme le « noyau dur » (39,9% du PPPI) parmi les 977 logements du PPPI. Il s’agit de logements avec un niveau de dégradation très avancé (classement cadastral 7 et 8). Ils représentent les logements indignes à traiter en priorité, sous réserve d’une identification préalable.

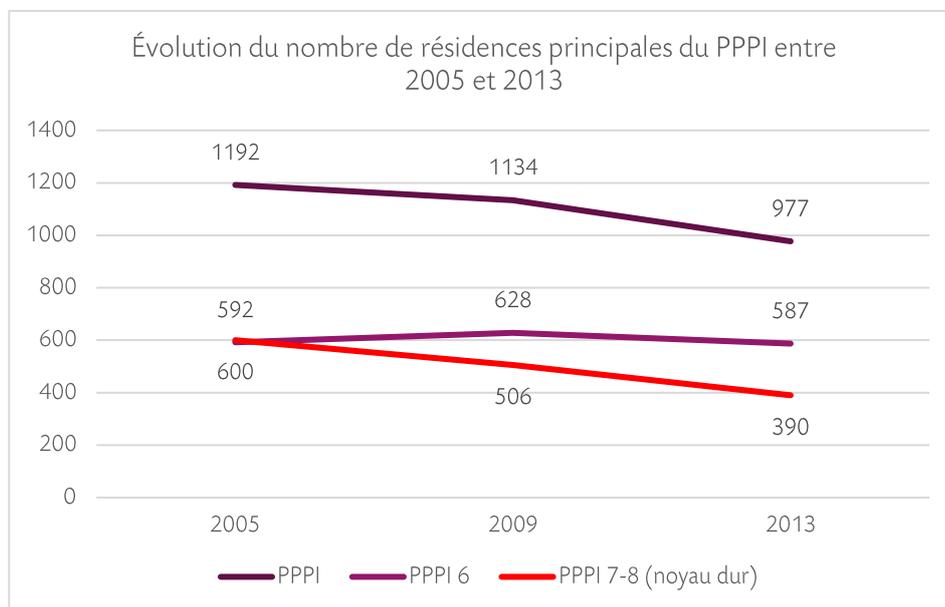


Source : CDRom PPPI 2013 / Traitement : AUSB

Sur les 390 logements du PPPI classés 7 ou 8 que compte le territoire, 239 se trouvent dans les villages (61,3% du PPPI classé 7 ou 8). A l’échelle de l’ensemble des villages, 40,3% du PPPI est considéré comme faisant partie du « noyau dur », contre 27,9% à Autun et 53,8% dans les bourgs relais. Ces chiffres illustrent une situation de dégradations des logements inscrits au PPPI et des difficultés de repérages des situations de mal logement et de contact avec les propriétaires dans les communes rurales et les bourgs relais du territoire.

Suivant l’évolution du nombre de logements du territoire inscrits dans le fichier PPPI depuis 2005, leur nombre a baissé en l’espace de 12 ans. Cependant cette évolution ne s’est pas faite de la même manière ni avec la même intensité selon les niveaux de dégradation des logements.

Il s'est nettement infléchi entre 2009 et 2013 (-14%). Le nombre de logements potentiellement indignes est passé de 1 192 unités en 2005 à 1 134 en 2009 puis 977 en 2013, soit une diminution totale de 18% sur la période 2005-2013 (4,9% entre 2005 et 2009 et 13,8% entre 2009 et 2013).

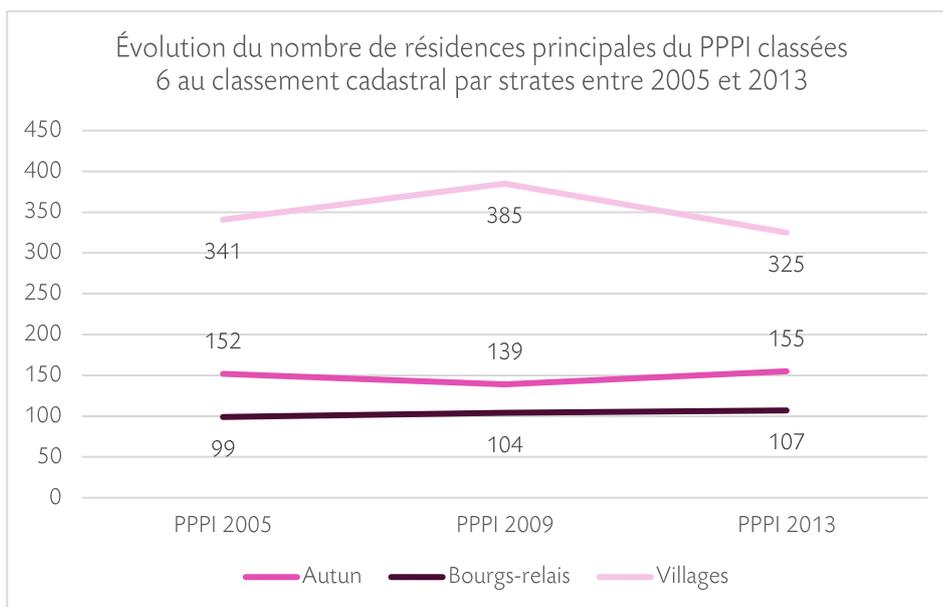


Source : CDRom PPPI 2013 / Traitement : AUSB

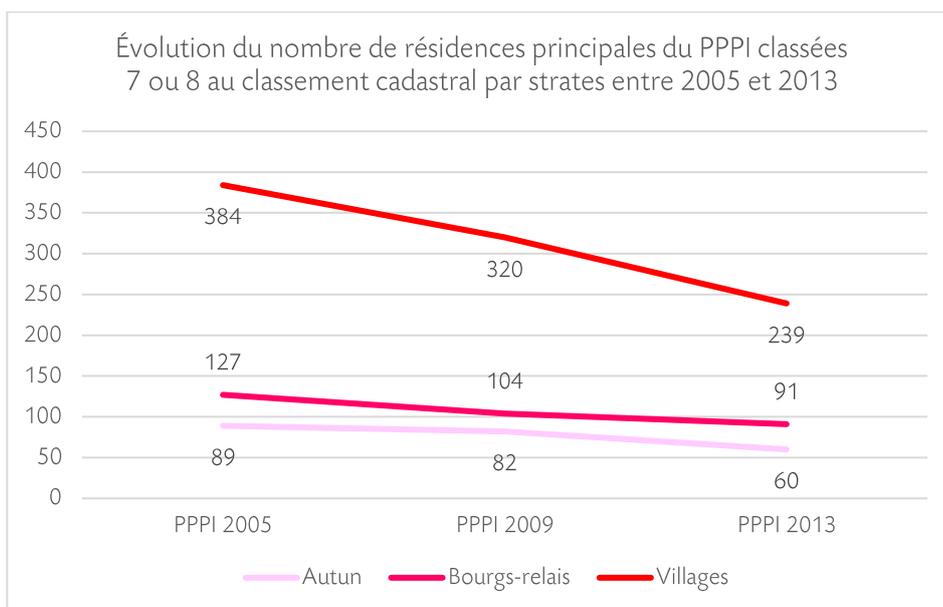
La baisse du nombre de logements indignes est due en grande partie à celle du nombre de logements classés 7 ou 8. Leur nombre est passé de 600 en 2005 à 506 en 2009 et 390 en 2013, soit une diminution de 35% entre 2005 et 2013, avec une accélération sur la période 2009-2013 (-22,9%) par rapport à la période 2005-2009 (-15,7%).

Dans le même temps, les logements potentiellement indignes classés 6 ont connu une évolution de leur nombre bien différente. Ils sont passés de 592 unités en 2005 à 628 en 2009 (augmentation de 6,1%) puis ont diminué pour atteindre 587 unités en 2013 (baisse de 6,5% entre 2009 et 2013). Globalement leur nombre a chuté de seulement 0,8% entre 2005 et 2013.

Cette baisse du nombre de logements potentiellement indignes et notamment de logements très dégradés peut être expliquée par la mise en place de l'OPAH sur les 21 communes de l'ex-communauté de communes de l'Autunois entre 2007 et 2011. Le succès a été plus fort sur des logements classés 7 ou 8 car ils présentent plus de signes extérieurs d'insalubrité. Les situations de mal logement voire de dangerosité sont donc plus repérables de l'extérieur, le contact peut être pris plus facilement avec les propriétaires pour pouvoir inciter à l'engagement de travaux de résorption de l'insalubrité des logements. Le bilan est plus mitigé sur les logements indignes classés 6, relevant plus du phénomène d'inconfort à l'intérieur du logement, donc moins facilement repérable. Cependant, il semble que l'OPAH ait réussi à inverser ou du moins à limiter la tendance d'augmentation du nombre de ces logements inconfortables.



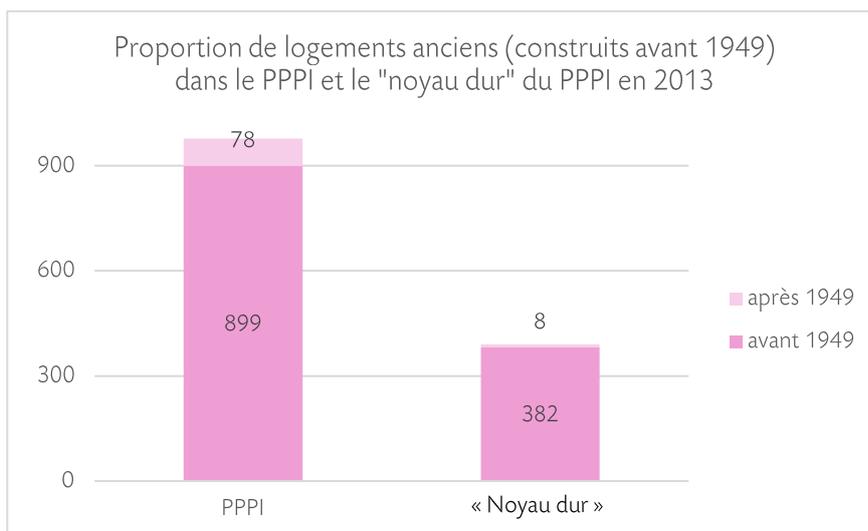
Source : CDRom PPPI 2013 / Traitement : AUSB



Source : CDRom PPPI 2013 / Traitement : AUSB

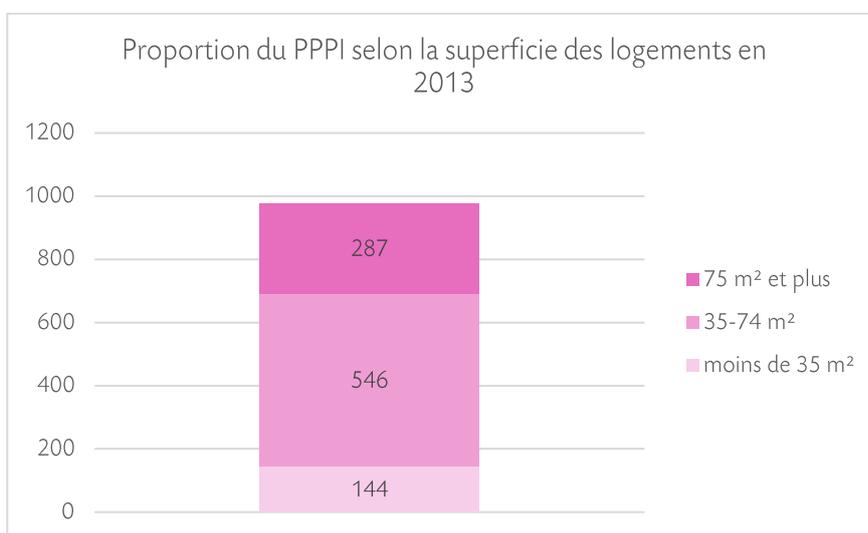
Caractéristiques du parc PPPI

Dans 92% des cas (899 logements sur 977), les logements identifiés ont été construits avant 1949. La proportion de logements anciens dans le PPPI est encore plus forte lorsque l'on aborde les logements classés 7 ou 8 (soit 98% de constructions datant d'avant 1949 contre 88% pour le classement cadastral 6). Les logements anciens sont donc surreprésentés dans le PPPI puisqu'ils ne représentent que 57% du parc de résidences principales privées. Le PPPI est donc majoritairement présent dans les tissus urbains marqués par le logement ancien, comme les centres-bourgs des villages et des bourgs relais mais également dans le centre-ville d'Autun.



Source : CDRom PPPI 2013 / Traitement : AUSB

Les maisons sont les plus concernées par le phénomène d'indignité potentielle. Elles représentent 74% du PPPI du territoire, soit 724 logements. Cela s'explique par leur poids dans le parc de résidences principales privées (71,8%). Plus de la moitié du PPPI est constituée de logements de taille moyenne (56% des logements du PPPI ont une surface comprise entre 35 et 74 m²), 15% sont de petits logements (moins de 35 m²) et environ 30% sont de grande taille (au moins 75 m²). Cette situation diffère assez fortement avec ce que l'on observe à l'échelle de l'ensemble du parc de résidences principales privées ou seulement 9% des logements ont une ou deux pièces et 60% quatre pièces ou plus. Les petits logements et ceux de taille moyenne sont donc proportionnellement plus touchés par le risque d'habitat indigne.



Source : CDRom PPPI 2013 / Traitement : AUSB

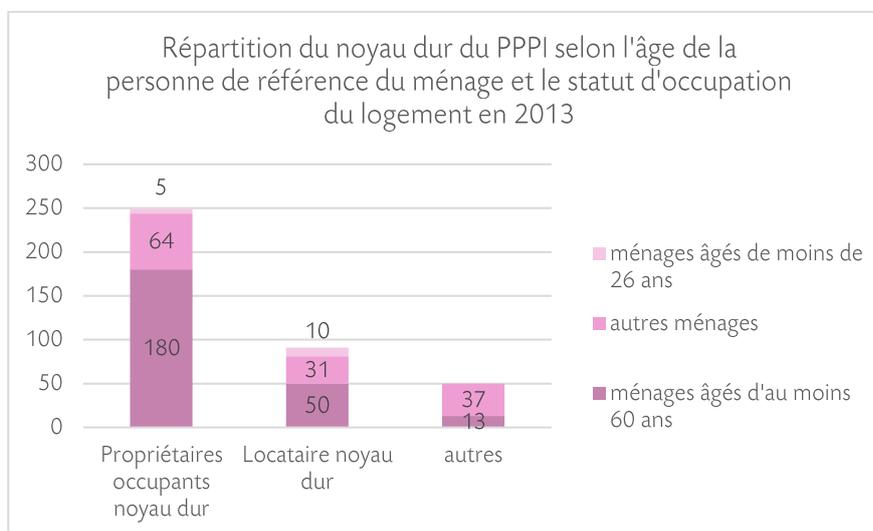
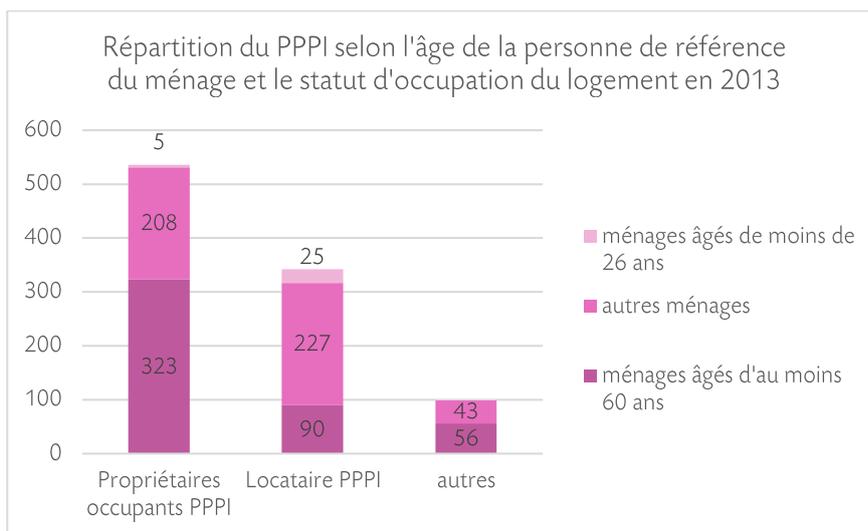
Caractéristiques des ménages occupant le PPPI

Ces logements concernent 1 893 habitants du territoire, soit en moyenne 1,94 personne par ménage. Dans 48% des cas, la personne de référence du ménage PPPI est âgée d'au moins 60 ans, ce taux s'élève à 62% au sein du « noyau dur » du PPPI. Cette proportion atteint 60% des propriétaires occupants dans le PPPI (72% dans le PPPI classé 7 ou 8) et un quart des locataires du privé du PPPI (55% dans le « noyau dur »). La proportion de ménages âgés du PPPI est donc plus importante que dans l'ensemble de la population du territoire (environ 33%). Ils représentent

donc une part importante du PPPI et un public cible quant à la mise en place d'opérations ou de politiques en faveur de l'amélioration de l'habitat.

La majorité des occupants du PPPI sont propriétaires de leurs logements, ils représentent 55% des ménages. La proportion atteint même 64% dans le PPPI classé 7 ou 8.

Les locataires du privé représentent 35% des ménages occupants le PPPI (23% au sein du « noyau dur »). Un tiers du parc locatif privé du PPPI est concentré à Autun. Les logements locatifs privés représentent 17,8% des logements du parc total, ils sont donc proportionnellement davantage touchés par le PPPI.



Source : CDRom PPPI 2013 / Traitement : AUSB

Les copropriétés représentent environ 6% du parc privé potentiellement indigne du territoire, soit 60 logements. Elles sont concentrées à Autun où 4% des logements en copropriétés sont potentiellement indignes. Le traitement des copropriétés dégradées n'apparaît pas comme un enjeu majeur à l'échelle de l'intercommunalité, ni même à celle de la ville d'Autun.

Enfin, près de 10% des logements du PPPI présentent un risque de saturnisme (présence d'enfants de moins de six ans dans un logement construit avant 1949), ce qui représente plus d'une centaine d'enfants sur le territoire.

En conclusion, les éléments du « parc privé potentiellement indigne » (PPPI) mettent en évidence un volume de logements potentiellement indignes sur la communauté de communes suffisamment significatif pour justifier la prise en compte de cette problématique.

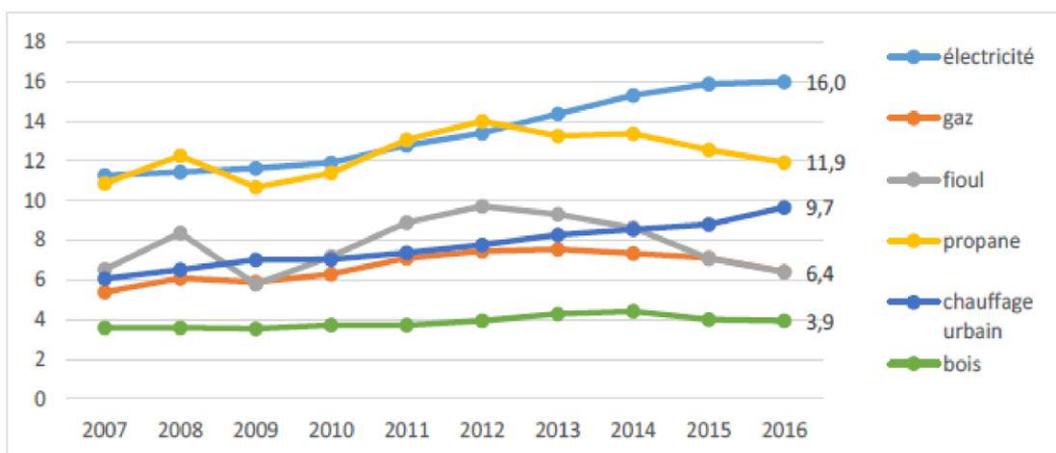
3.7 L'enjeu énergétique

Le concept de précarité énergétique peut se définir comme la difficulté, voire l'incapacité à pouvoir chauffer correctement son logement à un coût acceptable. Au critère des dépenses énergétiques destinées à chauffer son logement, peut s'ajouter celui des dépenses énergétiques engendrées pour les déplacements automobiles et notamment les trajets domicile-travail.

Pour quantifier plus précisément la précarité énergétique, un critère d'ordre financier a été adopté : « est considéré en précarité énergétique un foyer qui consacre plus de 10% de ses revenus aux dépenses énergétiques » (on parle d'un « taux d'effort énergétique supérieur à 10% »).

La hausse généralisée du prix de l'énergie constatée depuis plusieurs années participe à l'aggravement du phénomène. En effet, certains ménages peuvent, par un effet mécanique, tomber en précarité énergétique du fait de l'augmentation de leur facture d'énergie. Ces dernières années le constat est notamment vérifiable pour le prix de l'électricité (quasiment 50% d'augmentation du prix entre 2007 et 2016).

Prix des énergies (en € pour 100 kWh)



Source : Observatoire Nationale de la Précarité Énergétique / Traitement : AUSB

Une problématique importante est à considérer concernant la consommation d'énergie et les risques de précarité énergétique liées au chauffage, notamment lorsqu'un grand nombre de logements a été bâti dans des années où la rapidité de construction comptait plus que toute autre considération (isolation, chauffage...).

	total	gaz	électricité	bois
Grand Autunois Morvan	2382	808	2187	3673
Autun	2135	5700	1128	1479
Boisjean	63	948	353	540
Ardenne	320	1129	330	700
Louches	35	870	217	170
Morvan	38	773	184	885

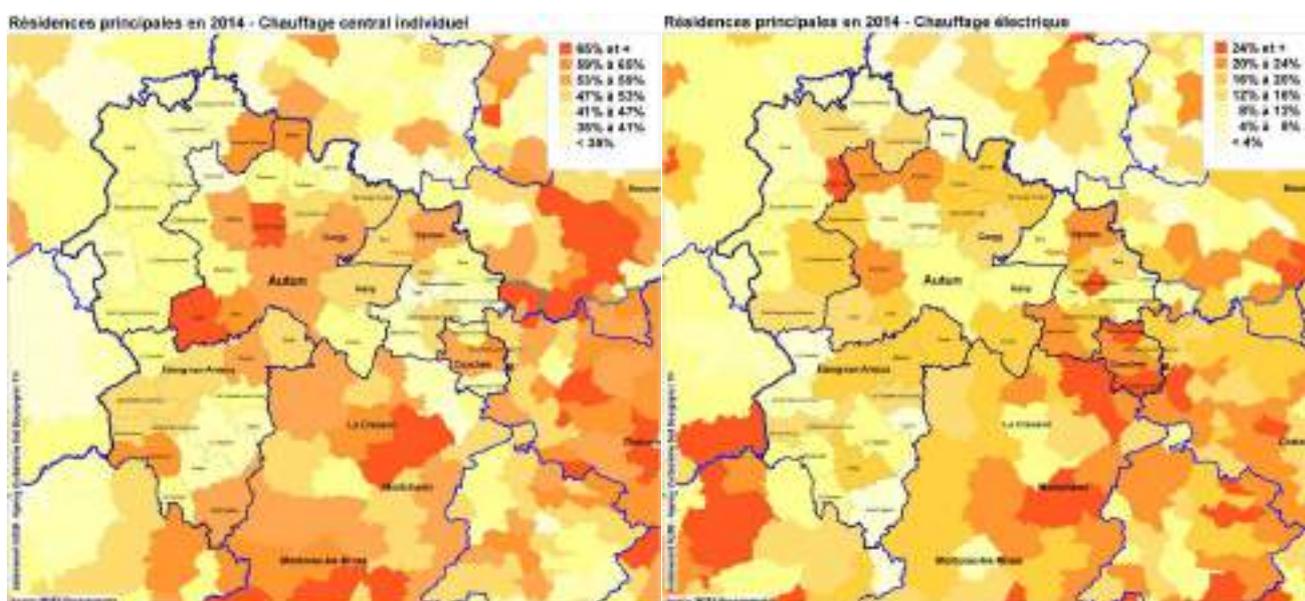
Autun	2029	3085	800	381
Boisjean	185	1847	808	735
Ardenne	14	715	111	130
Louches	30	847	111	111
Morvan	100	111	111	111
total	102	3306	970	2478

Une partie importante des maisons individuelles et des appartements relativement récents a fait le choix de l'électrique (12,7% du parc de résidences principales est équipé d'un système de chauffage électrique), qui réduit fortement l'investissement initial, mais coûte cher en fonctionnement lorsqu'il ne s'accompagne pas d'un niveau d'isolation suffisant. Les logements équipés d'un système de chauffage électrique sont en progression entre 2009 et 2014 sur l'ensemble du territoire (+4,7%), excepté Autun (-2,9%).

Evolution 2009-2014

Grand Autunois Morvan	-89	-101	98	132
Autun	-62	122	17	-79
Épinacois	-34	-37	57	4
Ardennois	-15	-178	19	78
Lochessais	-12	-8	27	12
Morvan	12	-82	10	98

Autun	-58	196	-18	-122
Bourg-neuf	-81	-51	28	85
Épinac	-12	5	71	-17
Long et Ardennois	13	-5	17	6
Loches	11	1	2	1
Villages	20	-248	88	188



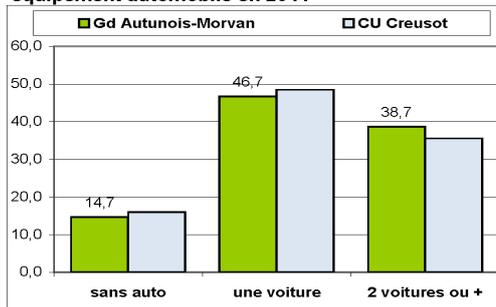
A la consommation énergétique des logements, il paraît judicieux d'y ajouter celle des déplacements en voiture (et notamment les trajets domicile-travail) au regard du caractère rural du territoire où les distances entre lieux de vie et lieux de travail peuvent être grandes et où l'importance de posséder une automobile s'en retrouve renforcée.

Les dépenses en carburant et les fluctuations des prix peuvent avoir un impact plus ou moins fort sur le budget des ménages.

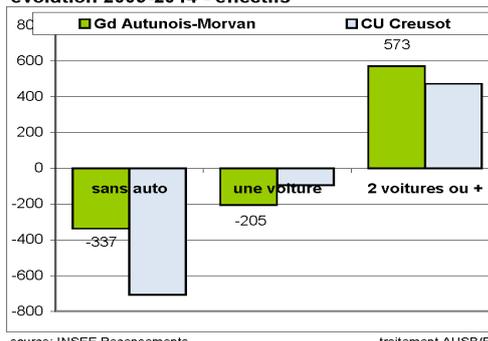
L'équipement automobile est révélateur des évolutions socio-démographiques et de la géographie du territoire.

Le profil rural du Grand Autunois Morvan se ressent au travers du taux d'équipement automobile des ménages, 85,3% des ménages possèdent au moins une automobile (38,7% en possèdent au moins deux), soit en moyenne 1,24 voiture par ménage. Le taux d'équipement automobile et le nombre de véhicules par ménage sont particulièrement importants dans le périurbain d'Autun (93,6% des ménages équipés au moins d'une automobile) et l'Épinacois (86,6% des ménages) et plus faibles dans le sud et l'ouest de la CCGAM. Le nombre de ménages sans automobile tend à baisser, -11,8% en cinq ans. Dans le même temps, le taux de ménages possédant au moins deux voitures a augmenté de 9,4%. La dominante de production de maisons individuelles en périphérie a des répercussions sur la mobilité des ménages et leur accès à l'emploi, aux services, aux commerces...

équipement automobile en 2014



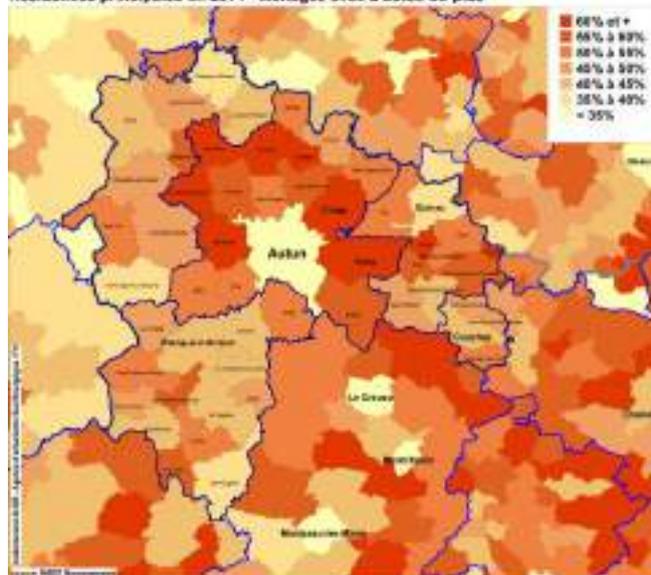
évolution 2009-2014 - effectifs



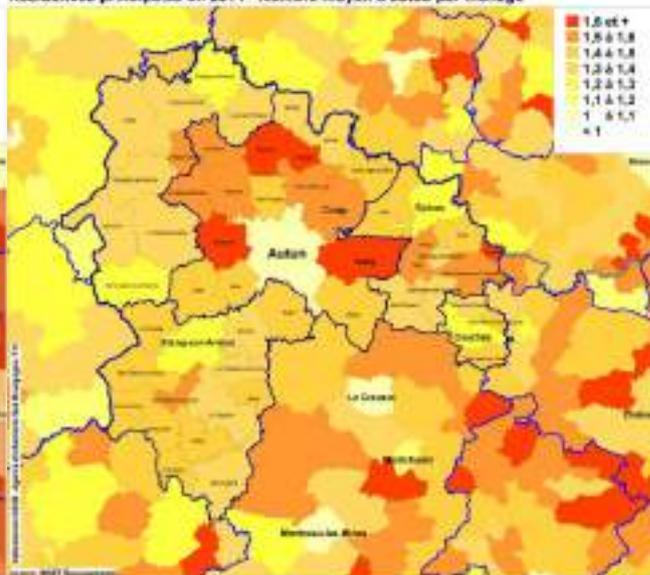
source: INSEE Recensements

traitement AUSB/FH

Résidences principales en 2014 - Ménages avec 2 autos ou plus

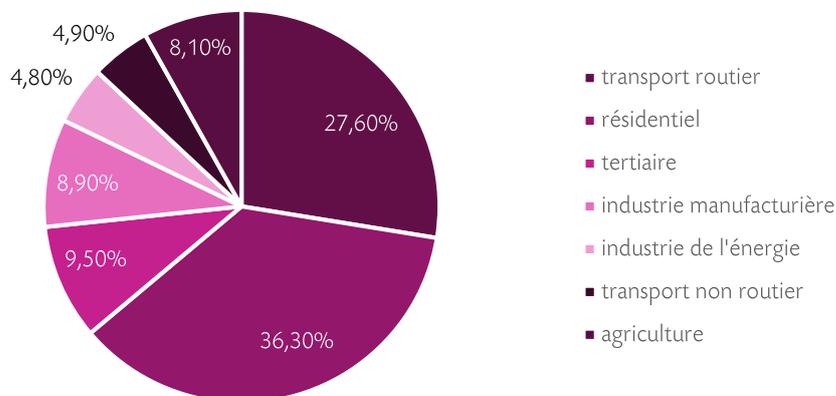


Résidences principales en 2014 - Nombre moyen d'autos par ménage

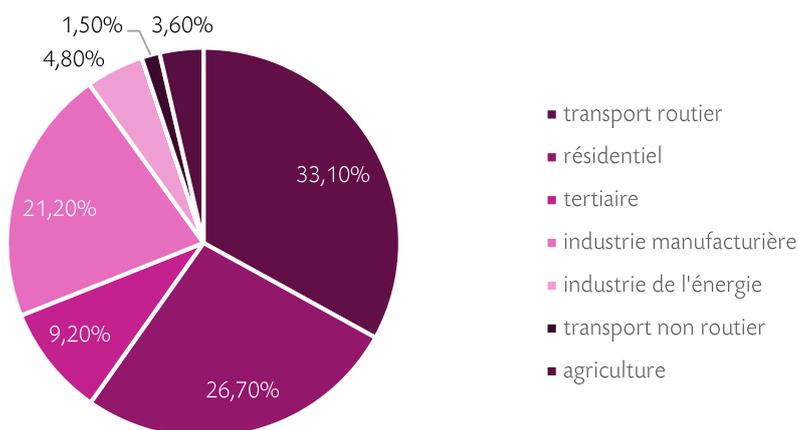


En termes de consommation d'énergie finale, les secteurs d'activités les plus consommateurs à échelle intercommunale sont le transport routier et le logement. Ils représentent la grande majorité de la consommation d'énergie du territoire, 64% du total (36% pour le secteur résidentiel et 24% pour le secteur des transports routiers). En comparaison, dans le département de Saône-et-Loire, la consommation d'énergie liée à ces deux secteurs d'activités représente 60% de la consommation totale d'énergie (33% pour les transports routiers et 27% pour les logements).

Consommation d'énergie par secteurs d'activités sur le Grand Autunois-Morvan en 2014

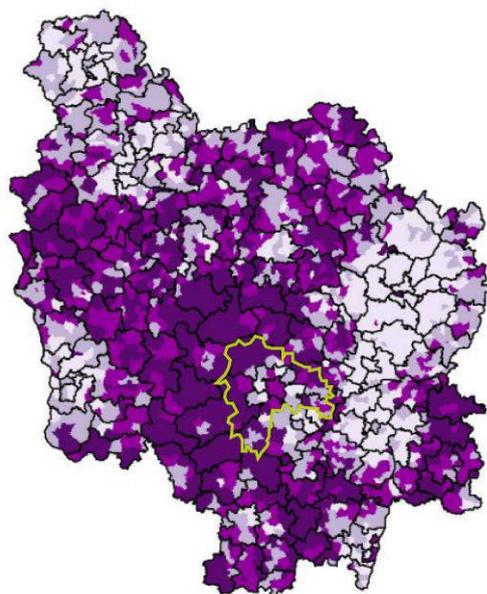


Consommation d'énergie par secteurs d'activités sur le département de Saône-et-Loire en 2014

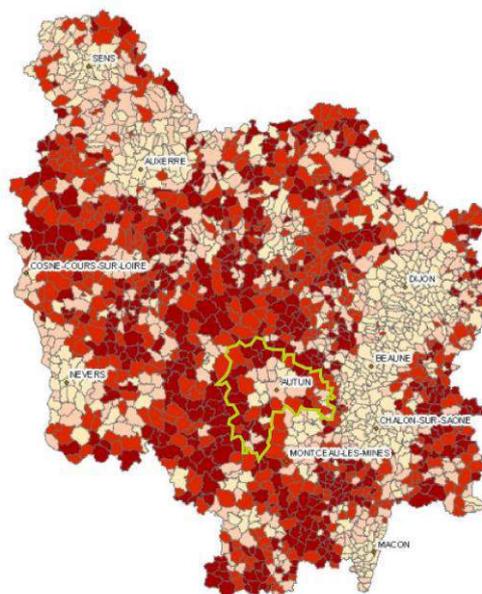


Source : Plateforme régionale et territoriale climat-air-énergie de Bourgogne-Franche-Comté / Traitement : AUSB

La comparaison avec la Saône-et-Loire démontre l'enjeu particulier que constitue l'isolation des logements : la consommation énergétique liée au résidentiel est plus élevée que dans le reste de la Saône-et-Loire. Cela peut traduire le profil du territoire (beaucoup de retraités, forte présence de résidences secondaires notamment dans le Morvan) mais également un potentiel déficit de logements correctement isolés ou équipés de mauvais systèmes de chauffage ou trop énergivores et nécessitant dans ce cas une adaptation.



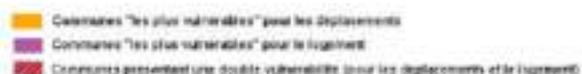
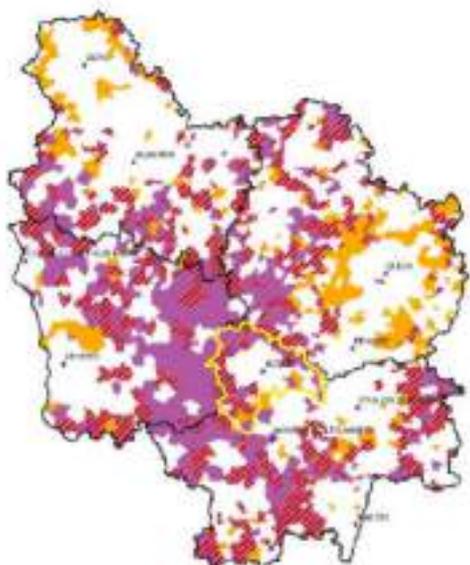
Part moyenne dans le revenu des ménages des dépenses énergétiques pour le logement (en % du revenu fiscal médian)



Part moyenne dans le revenu des ménages des dépenses énergétiques pour le logement et le déplacement domicile-travail en voiture (en % du revenu fiscal médian)



Les communes "les plus vulnérables"



D'après le rapport de l'agence Alterre Bourgogne publié en 2007 intitulé « Cartographies de la vulnérabilité énergétique des ménages bourguignons », le territoire du Grand Autunois Morvan apparaît comme étant touché par le phénomène de précarité énergétique.

Les données sont à utiliser avec prudence (actions fortes engagées depuis via l'OPAH, le programme Habiter Mieux ou l'ANRU) mais donnent quelques tendances.

Sur les trois tep (tonne équivalent pétrole) soit 34,9 MWh, consommées en moyenne par un ménage bourguignon, les deux tiers le sont à destination du logement et le dernier tiers pour les déplacements automobiles.

Les communes à caractère rural, celles ayant un parc de maisons individuelles ou de logements anciens conséquents et occupés par des ménages à faibles revenus, connaissent des situations plus fréquentes de précarité énergétique ou de situations s'en approchant.

Les secteurs du Morvan, de la vallée de l'Arroux, de l'Épinacois ainsi que les bourgs relais et la ville centre d'Autun semblent concernés. A contrario la périphérie autunoise échappe au phénomène.

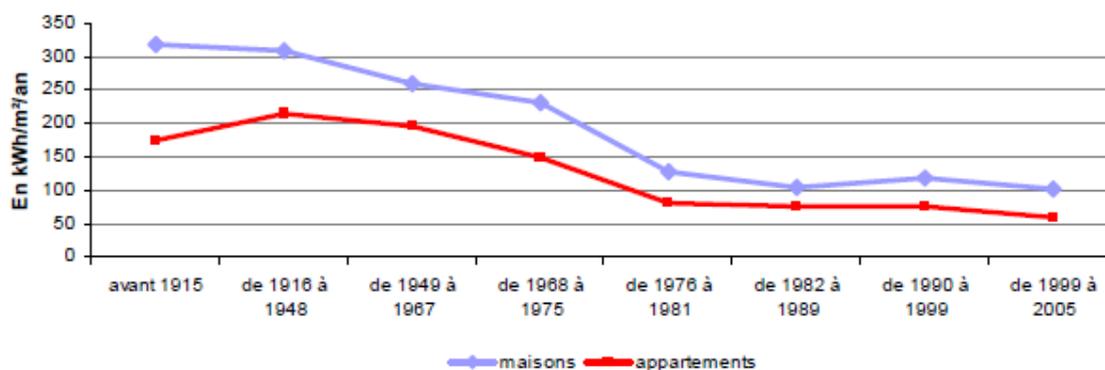
En ajoutant la part des dépenses énergétiques consacrées aux déplacements automobiles aux dépenses énergétiques liées au logement, la situation du phénomène de précarité énergétique dans le Grand Autunois Morvan se concentre dans les communes rurales et les bourgs relais en périphérie du secteur de l'Autunois.

Avec approximativement 65% de résidences principales construites avant 1975, soit environ 11 000 logements potentiellement énergivores, le nombre de logements à traiter dans le cadre d'une rénovation thermique apparaît important.

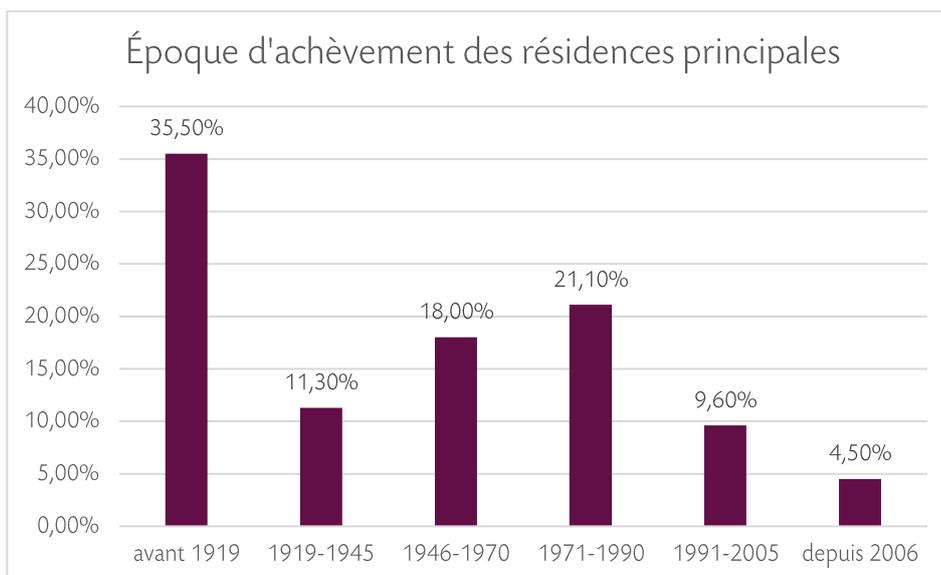
On considère généralement que les logements construits avant 1975 constituent le plus grand potentiel de logements énergivores, car présentant le plus grand risque de faibles qualités thermiques. Ce sont également des bâtiments où les travaux d'isolation sont globalement assez simples à mettre en œuvre et où le gain d'efficacité thermique après travaux est important.

Le parc de logements de la communauté de communes du Grand Autunois Morvan est donc concerné par la question de la performance énergétique. En effet, les caractéristiques principales des logements (ancienneté du parc, part des maisons individuelles...) les rendent particulièrement sensibles aux déperditions d'énergie.

La consommation conventionnelle des maisons et appartements, par tranche d'âge en kWh/m²/an (énergie finale pour le chauffage)



Source : ENERTER 2005 (Énergie Demain) / INSEE



Source : INSEE 2014/ Traitement : AUSB

3.8 Habitat individuel et collectif

Les trois quarts des logements sont des maisons individuelles. Cette proportion se retrouve dans les nouvelles constructions.

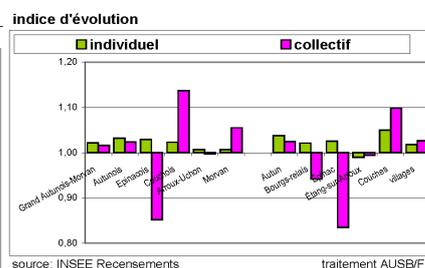
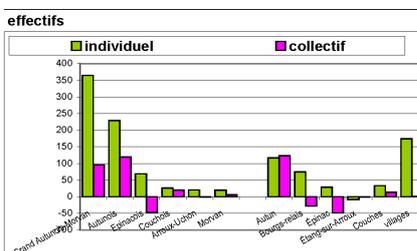
L'Autunois apporte ainsi 365 maisons nouvelles en cinq ans : 120 unités à Autun (en particulier dans le secteur de Saint-Pantaléon) et une centaine dans les petits lotissements et constructions diffuses en première et en seconde couronne. L'Épinacois connaît également une certaine dynamique, avec 69 nouvelles unités (dont un tiers à Épinac).

Les autres secteurs n'ont reçu chacun qu'une vingtaine de maisons nouvelles.

L'étalement urbain est modéré, les lotissements s'installent le plus souvent en continuité du bâti existant. On note globalement un développement de la périphérie (incluant emplois et centres commerciaux) proportionnellement plus important que dans la commune centre.

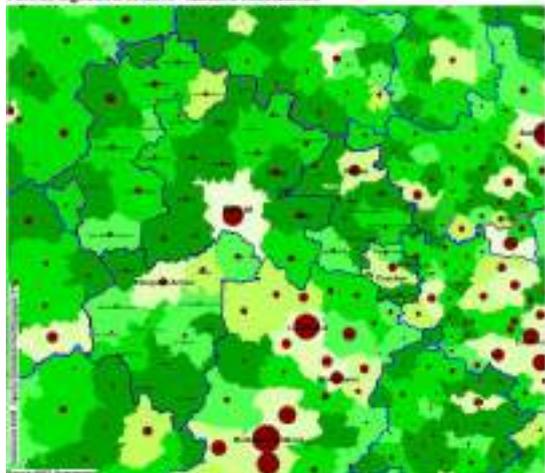
évolution des types d'habitat 2009-2014

	effectifs			indice d'évolution		
	tous logements	maisons	appartements	tous logements	maisons	appartements
Grand Autunois-Morvan	429	365	96	1,02	1,02	1,02
Autunois	351	229	119	1,03	1,03	1,02
Épinacois	12	69	-47	1,00	1,03	0,85
Couchois	48	26	19	1,04	1,02	1,14
Arroux-Uchon	10	20	-1	1,00	1,01	1,00
Morvan	6	20	5	1,00	1,01	1,05
Autun	249	117	123	1,03	1,04	1,02
Bourgs-relais	43	74	-28	1,00	1,02	0,94
Épinac	-20	29	-49	0,99	1,03	0,84
Étang-sur-Arroux	-10	-8	-1	0,99	0,99	0,99
Couches	45	33	13	1,06	1,05	1,10
villages	136	174	1	1,01	1,02	1,03

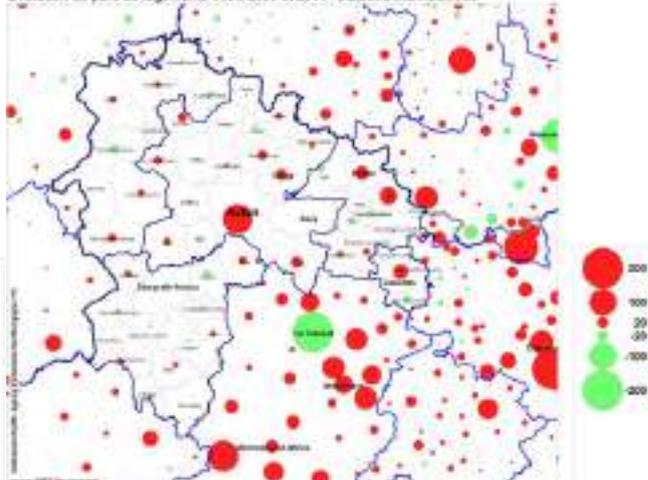


source: INSEE Recensements traitement AUSB/FH

Parc de logements en 2014 - Maisons individualisées

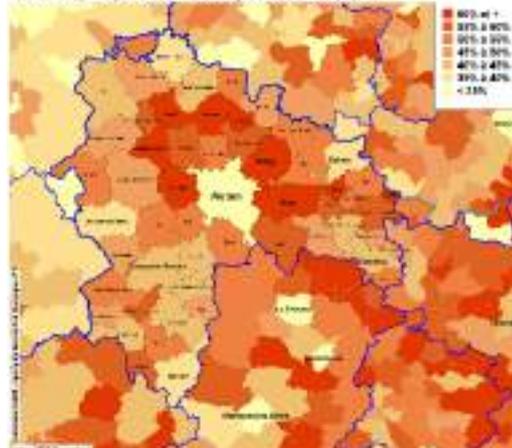


Evolution du parc de logements entre 2009 et 2014 - Maisons individualisées



Le recours à la voiture est prééminent, dans des territoires au demeurant trop peu denses pour le transport collectif. Le budget transport est de ce fait particulièrement important dans les secteurs de montagne.

Résidences principales en 2014 - Montages à vélo 3 et plus ou plus



Un parc de logements collectifs concentré à Autun

Le parc d'habitat collectif, occupé ou non, représente 6 039 logements, soit 26% du parc total.

Autun concentre 85% de ces logements, soit 5 109 unités. Ce parc s'est accru de 120 unités en cinq ans en lien avec la remise sur le marché de logements anciens rénovés, quelques « produits investisseurs » et les travaux menés dans le cadre de la rénovation urbaine.

Les bourgs relais offrent un total de 581 logements collectifs, 18% de leur parc.

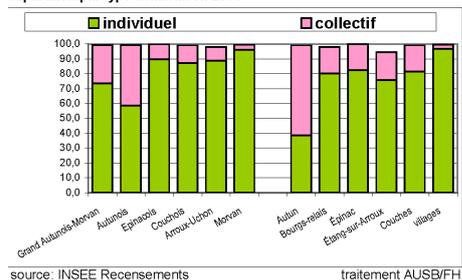
Dans les villages, l'habitat collectif est plus rare, 5,8% au total.

Les foyers ou les logements sociaux sont assez souvent en petits immeubles. De fait, le modèle de développement repose presque entièrement sur la maison individuelle. Toutefois la relative atonie de la croissance urbaine en a limité les impacts.

logements par type d'habitat

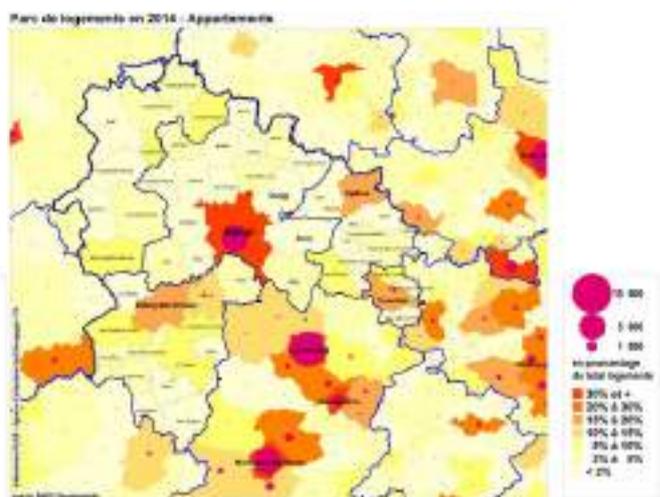
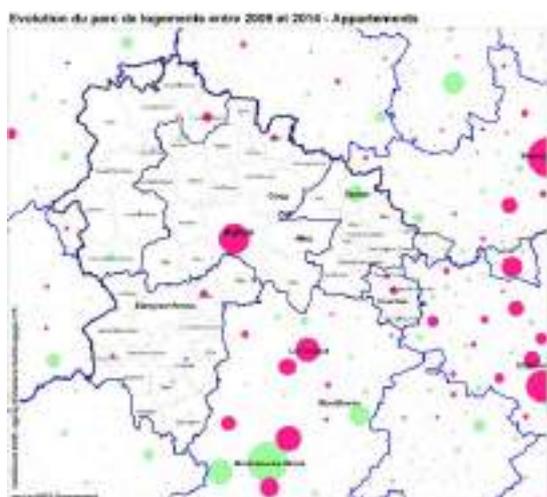
	effectifs			pourcentages		
	tous logements	maisons	appartements	maisons	appartements	autres
Grand Autunois-Morvan	23333	17113	6039	73,3	25,9	0,8
Autunois	12705	7437	5187	58,5	40,8	0,6
Épinacois	2741	2462	273	89,8	10,0	0,3
Couchois	1358	1186	160	87,3	11,8	0,9
Arroux-Uchon	3382	3001	316	88,7	9,3	1,9
Morvan	3146	3027	103	96,2	3,3	0,5
Autun	8400	3223	5109	38,4	60,8	0,8
Bourgs-relais	3254	2611	581	80,2	17,9	1,9
Épinac	1416	1168	246	82,5	17,4	0,1
Étang-sur-Arroux	989	750	186	75,8	18,8	5,4
Couches	849	693	149	81,6	17,6	0,8
villages	11680	11279	349	96,6	3,0	0,4

répartition par type d'habitat en 2014



source: INSEE Recensements

traitement AUSB/FH



3.9 Diversité des typologies du parc de résidences principales, besoins et caractéristiques de peuplement

La part de petits logements reste très limitée : 17% à Autun, 10% dans les bourgs relais, 6% dans les villages.

L'effet de « moyenne » est cependant trompeur s'agissant d'Autun : en effectif, le nombre de logements de petite taille reste significatif mais demeure minoritaire au regard d'un parc orienté autour de la maison individuelle et des grands appartements.

La dominante de maisons individuelles se traduit par des tailles de logements orientées vers les familles, même à Autun et dans les bourgs relais.

La croissance du parc s'effectue aux deux extrémités de la gamme de logements :

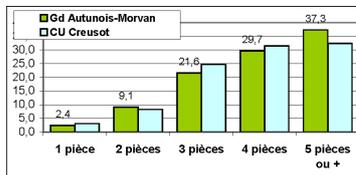
- D'un côté vers les maisons d'au moins quatre pièces ;
- De l'autre vers les petits logements, majoritairement en deux pièces.

Dans les deux cas, les effectifs sont de l'ordre d'une centaine de logements en cinq ans. A l'inverse, les logements de trois pièces sont en régression, en partie en lien avec la reconfiguration du quartier Saint-Pantaléon.

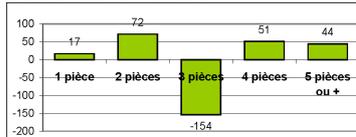
Taille des résidences principales en 2014

	effectifs			pourcentages		
	1-2 pièces	3-4 pièces	5 pièces et +	1-2 pièces	3-4 pièces	5 pièces et +
Grand Autunois-Morvan	1967	8826	6428	11,4	51,3	37,3
Autunois	1347	5520	3575	12,9	52,9	34,2
Epinacois	185	932	767	9,8	49,4	40,7
Arroux-Uchon	205	1165	977	8,7	49,6	41,6
Couchois	84	406	435	9,1	43,9	47,0
Morvan	144	803	673	8,9	49,5	41,5
Autun	1202	4016	1757	17,2	57,6	25,2
Bourgs-relais	297	1246	980	11,8	49,4	38,8
Épinac	122	556	378	11,5	52,6	35,8
Étang-sur-Arroux	107	407	332	12,6	48,1	39,2
Couches	68	283	270	11,0	45,5	43,5
villages	467	3662	3690	6,0	46,1	47,8

source: INSEE Recensements

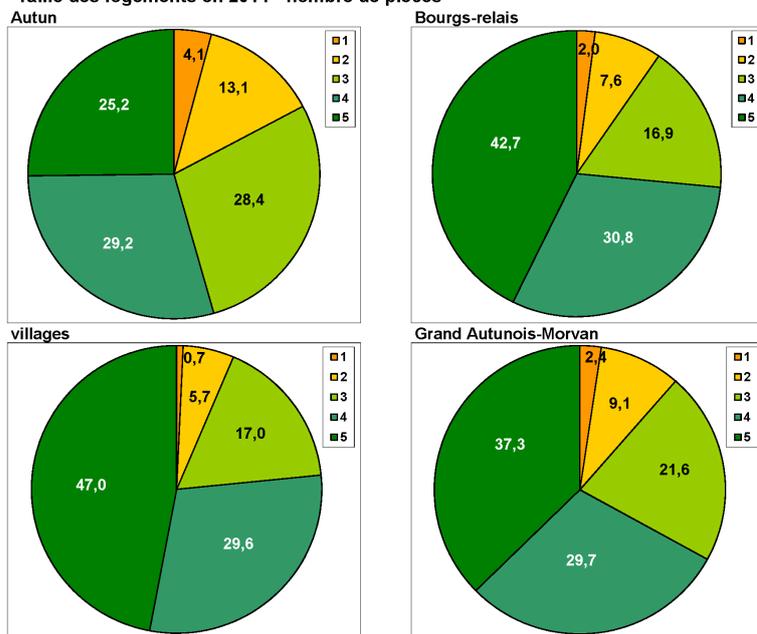


évolution 2009-2014 - effectifs



traitement AUSB/FH

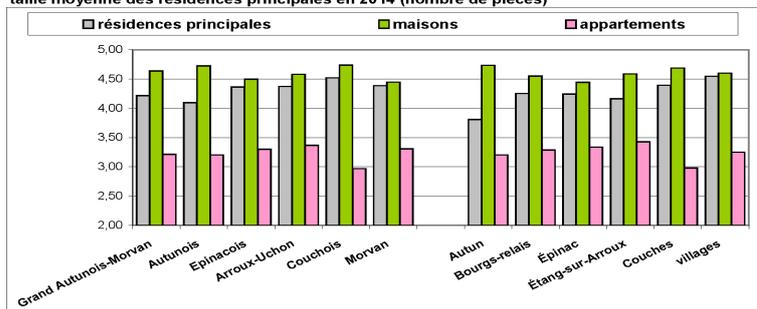
Taille des logements en 2014 - nombre de pièces



source: INSEE Recensements

traitement AUSB/FH

taille moyenne des résidences principales en 2014 (nombre de pièces)



source: INSEE Recensements

traitement AUSB/FH

Les studios : un nombre restreint mais en croissance et concentré à Autun

Le parc de studios est composé de 400 logements, 4% seulement des résidences principales mais 10% de croissance lors des cinq dernières années.

Les studios correspondent essentiellement à une offre très urbaine dans la ville d'Autun (qui concentre trois studios sur quatre), avec en complément une cinquantaine de logements à Étang-sur-Aroux.

Dans les villages, l'offre de studios est très réduite, elle diminue (une cinquantaine de studios recensés).

Les statuts d'occupation des studios se répartissent comme suit :

- 46% sont en locatif privé, majoritairement dans le bâti ancien ;
- 36% en locatif social, dans le parc social des années 70-80 ;
- 12% de logements occupés par leur propriétaire ;
- 6% de ménages hébergés à qui l'on abandonne une pièce.

On recense neuf logements sur 10 occupés par une personne seule. La plupart de ces personnes sont inactives, avec une majorité de personnes très âgées, de 80 ans et plus. Les actifs sont pour l'essentiel des ouvriers (20%) suivis de loin par employés et professions intermédiaires. Les jeunes adultes de moins de 30 ans, quadragénaires, jeunes retraités de 60-65 ans sont également nombreux.

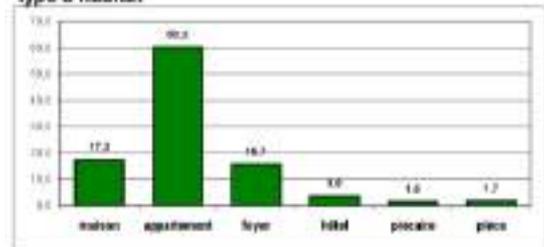
Les studios sont concernés par un phénomène de rotation très fort puisque 45% des ménages y ont emménagé depuis moins de cinq ans, et 27% entre cinq et 10 ans. Les autres logements qui viendraient à se libérer, occupés depuis plus longtemps, nécessiteront sans doute des travaux de remise aux normes avant une éventuelle remise sur le marché.

1 pièce

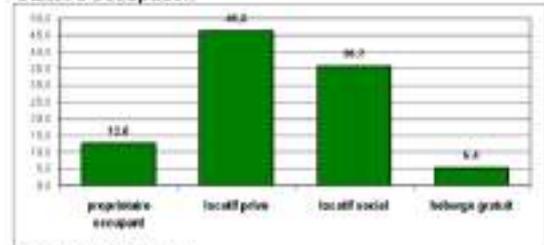
	en 2014	en %	2009-2014	évolution
Grand Autunois-Morvan	406	2,4	17	1,04
Autunois	297	2,8	25	1,09
Épunois	17	0,9	-4	0,82
Aroux-Ughon	55	2,3	-7	0,98
Étangois	14	1,5	1	1,04
Morvan	23	1,4	-4	0,84
Autun	328	4,1	37	1,11
Bourguignons	61	2,7	0	0,99
France	5	0,6	-4	0,82
Champagne-Ardenne	45	1,8	4	1,06
Coûtes	1	1,1	0	0,99
villages	50	0,8	-10	0,81

source : INSEE Recensement talement : AUGEPIH

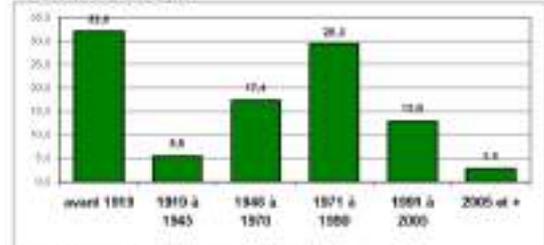
type d'habitat



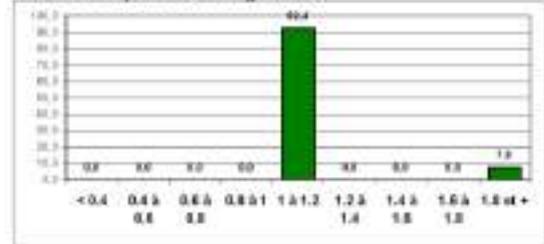
statut d'occupation



ancienneté du bâti

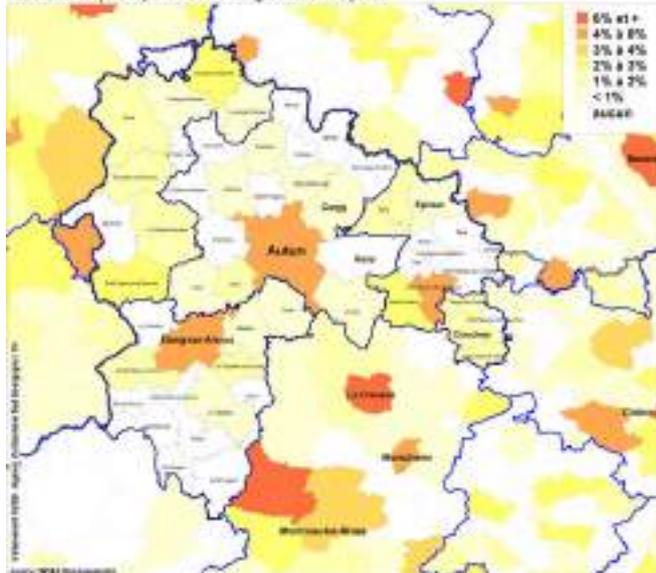


taux d'occupation des logements

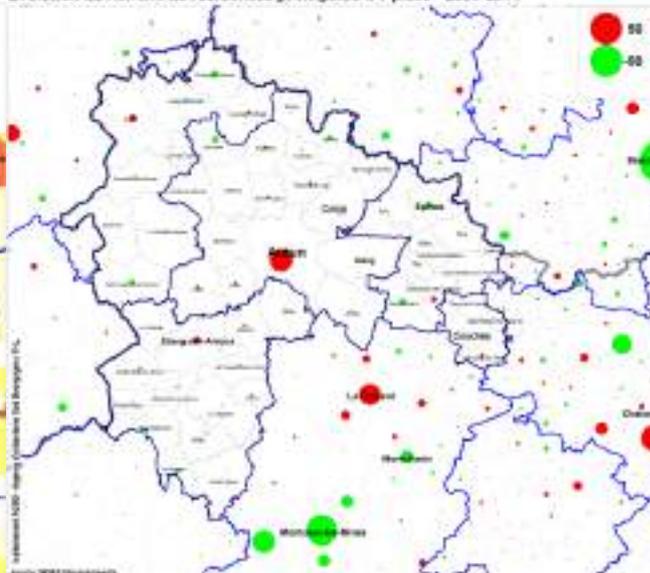


source : INSEE 2014-fichier détail individus talement : AUGEPIH

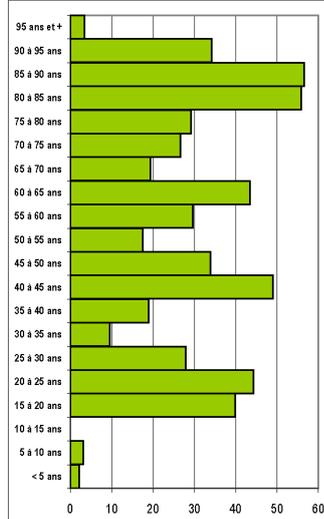
Résidences principales 2014 - Logements d'1 pièce



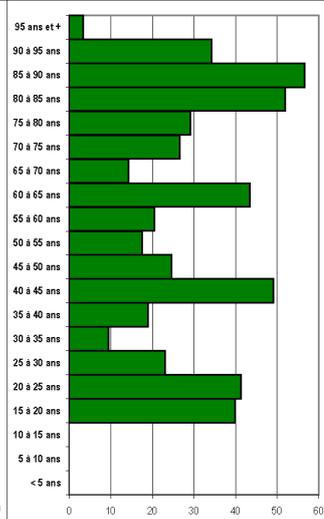
Evolution du nombre de résidences principales d'1 pièce - 2008-2014



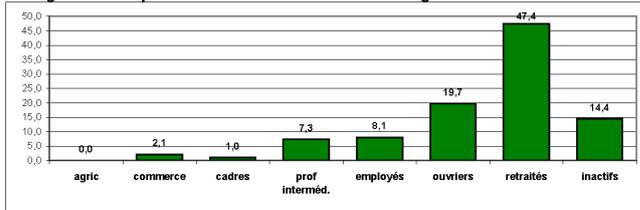
pyramide des âges en 2014
population totale



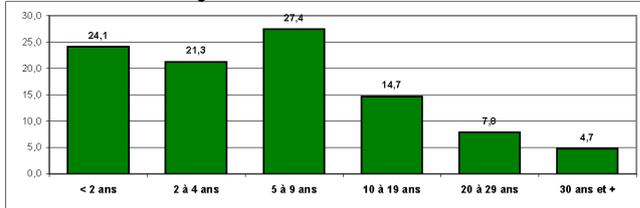
personne de référence



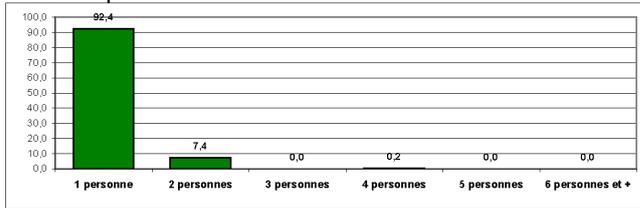
catégorie socioprofessionnelle du chef de ménage



ancienneté d'emménagement



nombre de personnes



source: INSEE 2014 fichier détail individus

traitement AUSB/FH

Les deux pièces : croissance dans les polarités du territoire et adaptés au commencement et à la fin du parcours résidentiel des ménages

Le parc de deux pièces compte 1 600 logements, 9% des résidences principales, en croissance de 10% à Autun et dans les bourgs relais. Les logements orientés vers les personnes seules et couples sans enfant sont pour l'essentiel des deux pièces, six sur 10 sont localisés à Autun, soit un peu plus de 900 logements, avec l'apport d'une petite centaine de nouveaux logements au cours des cinq dernières années. Parmi les bourgs relais qui concentrent 16% de l'offre (250 logements), Épinac accueille 100 ménages, Étang-sur-Aroux et Couches une soixantaine chacun. Bien que modestes, les capacités d'accueil sont confortées, à l'inverse du parc localisé dans les villages qui se réduit légèrement mais assure cependant un quart de l'offre totale.

Les deux tiers se situent dans des immeubles collectifs, un tiers dans des maisons.

Les statuts d'occupation des deux pièces se répartissent comme suit :

- quatre logements sur 10 sont en locatif privé ;
- 28% occupés par leur propriétaire ;
- le parc social loge également 28% de ces petits ménages ;
- 5% sont hébergés à titre gratuit.

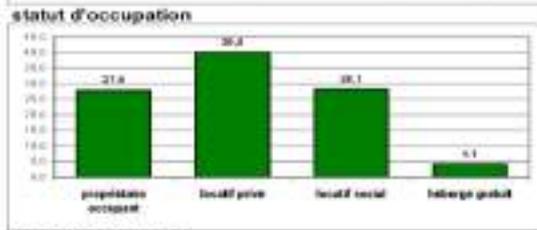
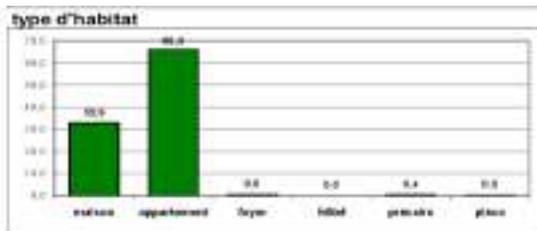
Comme pour les studios, les deux composantes majeures sont le parc ancien et celui des années 70-80. Comme plus de 80% des ménages sont constitués d'une personne seule, les taux d'occupation sont confortables.

Le peuplement est très semblable à celui des studios, pour les catégories socioprofessionnelles comme pour les tranches d'âge : 40% de retraités, 21% d'ouvriers, trois classes d'âge d'un poids équivalent, 25 à 34 ans, 50 à 65 ans, plus de 75 ans. Mais le renouvellement est plus fréquent, près de la moitié des emménagements ont moins de cinq ans (pour 16% de 20 ans et plus).

2 pièces

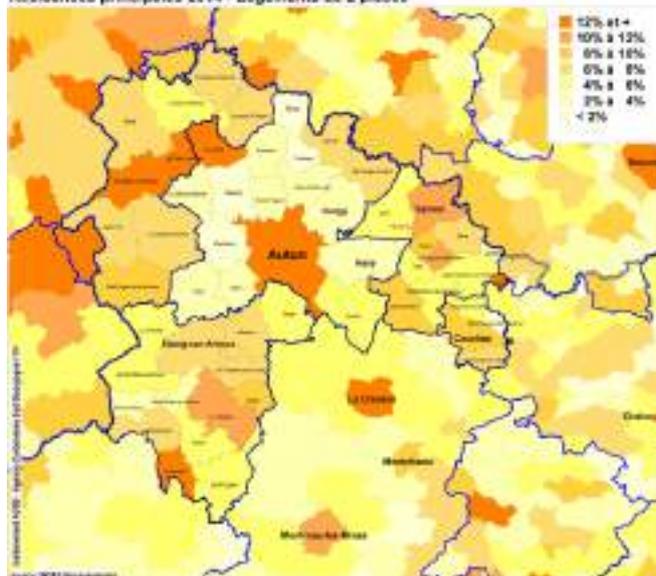
	en 2014	en %	2009-2014	évolution
Grand Autunois-Morvan	1600	9,1	72	1,05
Autun	1050	10,1	88	1,08
Épinac	168	8,9	1	1,00
Aroux-Lochan	150	6,4	-15	0,97
Couches	71	7,6	11	1,18
Morvan	122	7,5	-13	0,93
Autun	913	13,1	81	1,10
Bourgs-relais	370	8,1	70	1,10
Forêt	114	10,7	1	1,01
Étang-sur-Aroux	55	6,3	1	1,14
Couches	56	6,3	12	1,23
villages	117	5,1	-25	0,93

source : INSEE Recensements ; traitement AUSBTH

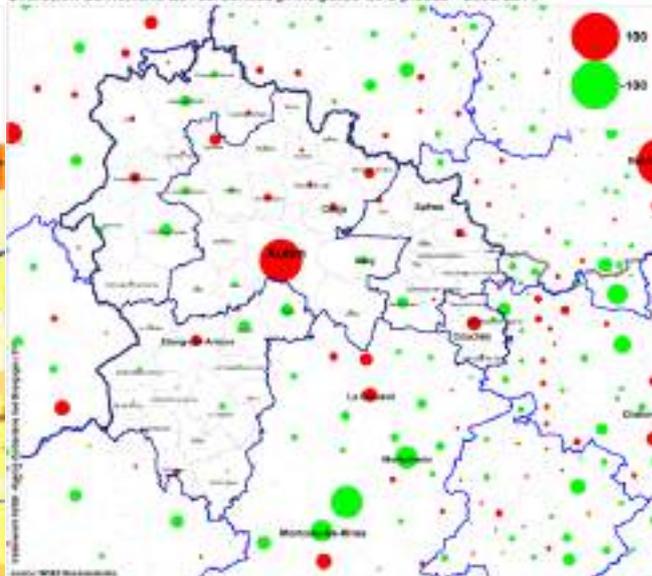


source : INSEE 2014 Échelle détail individus ; traitement AUSBTH

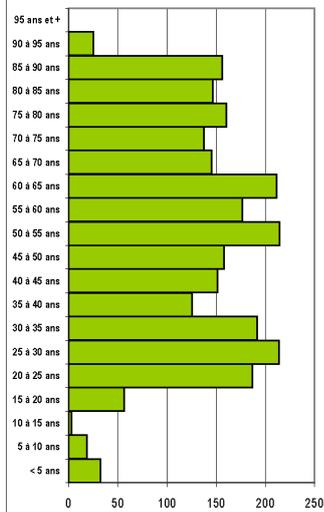
Résidences principales 2014 - Logements de 2 pièces



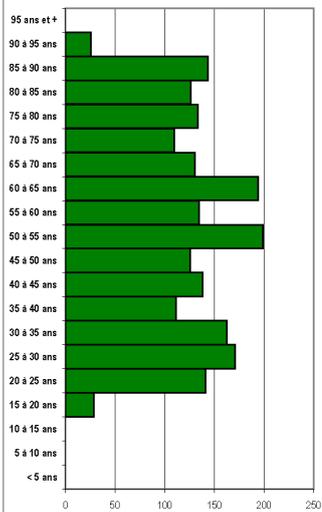
Evolution du nombre de résidences principales de 2 pièces - 2009-2014



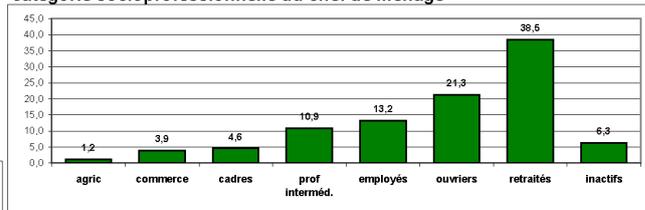
pyramide des âges en 2014
population totale



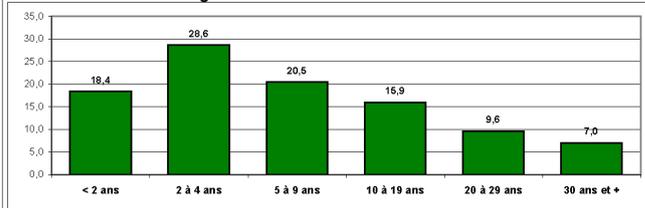
personne de référence



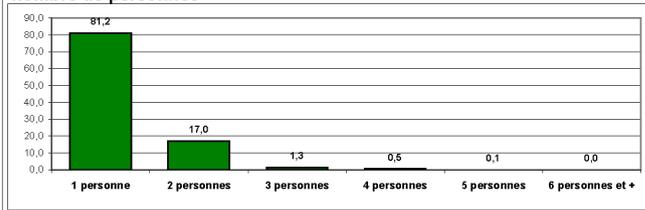
catégorie socioprofessionnelle du chef de ménage



ancienneté d'emménagement



nombre de personnes



source: INSEE 2014 fichier détail individus

traitement AUSB/FH

Les trois pièces : une résidence principale sur cinq et concentrés pour moitié à Autun, ouverts à un large panel de classes d'âges

Le parc de résidences principales est composé à 20% de trois pièces, soit 3 700 logements. La moitié de l'offre est située en habitat individuel, l'autre moitié en collectif. La moitié est située à Autun.

L'offre de logements est stable sur cinq ans.

On recense :

- 41% des logements occupés par leur propriétaire ;
- 30% par un locataire du secteur privé, avec une forte proportion de bâti ancien ;
- 26% du parc locatif social, pour l'essentiel construit dans les années 60-70.

Ouvert également à un large éventail de classes d'âge, ce parc ne loge que peu de familles, hormis les très jeunes et très modestes.

Les ménages retraités constituent 43% du total. Deux pointes apparaissent dans la pyramide des âges : l'une correspond aux jeunes retraités de 60 à 70 ans, l'autre aux personnes âgées de 75 ans et plus (11% de plus de 80 ans).

Les ouvriers et les employés représentent 34% des occupants.

La mobilité dans le parc social permet l'arrivée de familles d'une trentaine d'années, avec une forte croissance des effectifs d'enfants d'âge préscolaire. L'indice de jeunesse (moins de 20 ans/plus de 60 ans) n'est toutefois que de 0,38.

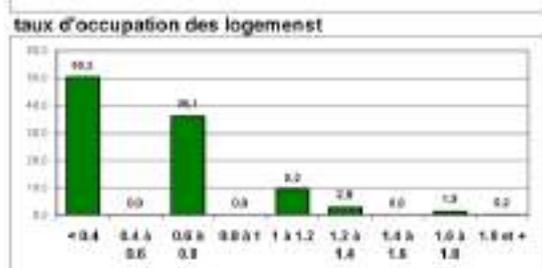
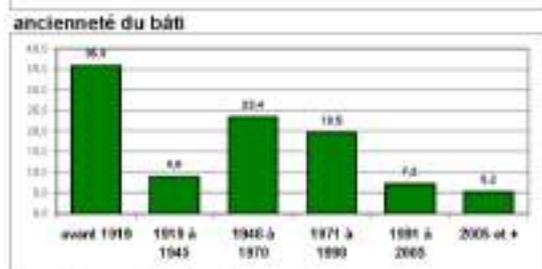
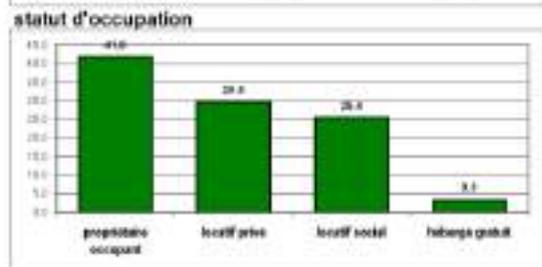
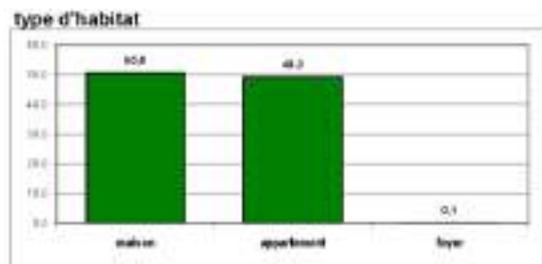
L'ancienneté de l'emménagement fait ressortir trois composantes assez équilibrées : un tiers d'emménagements récents (moins de cinq ans), un tiers de cinq à 20 ans, un tiers de 20 ans et plus.

3 pièces

	en 2014	en %	2009 2014	évolution
Grand Autunois-Morvan	2717	21,6	-154	0,96
Autunois	2460	23,6	-76	0,99
Épinois	324	17,2	-64	0,83
Amour-Échon	496	19,4	-20	0,96
Cauchais	163	17,7	-33	0,83
Morvan	315	19,4	-20	0,94
Autun	1878	26,4	-21	0,89
Bourgois	441	18,3	-20	0,82
Épône	151	17,1	-16	0,92
Langy-L'Auxois	157	17,6	-12	0,92
Cauchais	115	17,7	-14	0,88
Villages	1277	18,5	-102	0,81

source INSEE Recensements

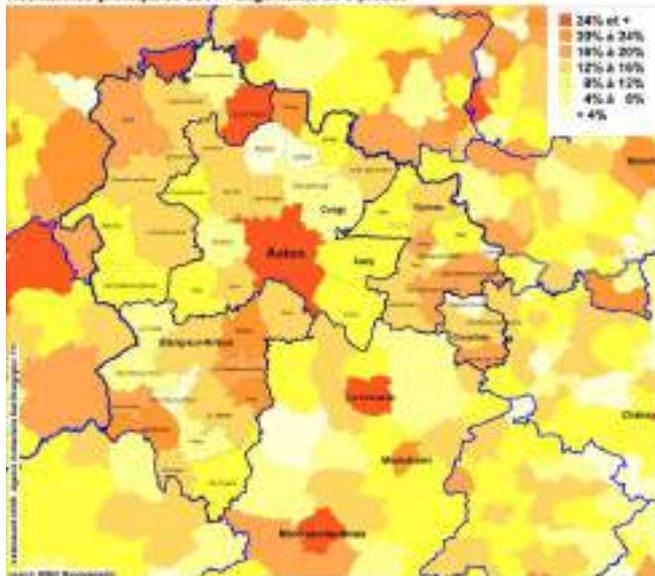
traitement AUSAETH



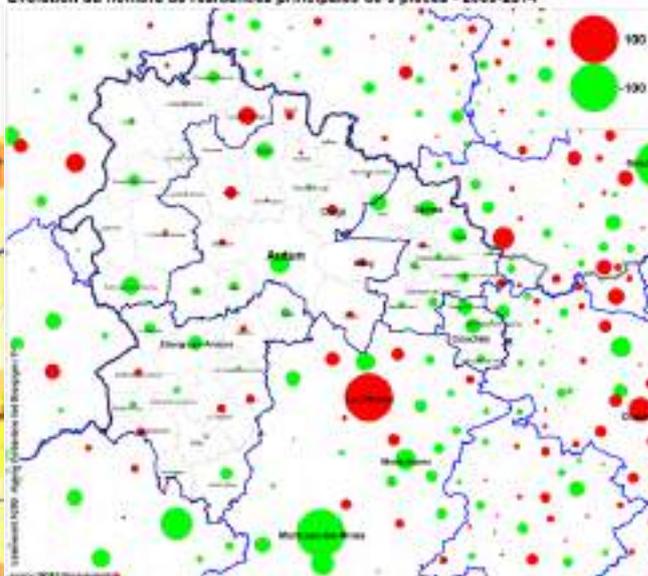
source INSEE 2014 Schéma des individus

traitement AUSAETH

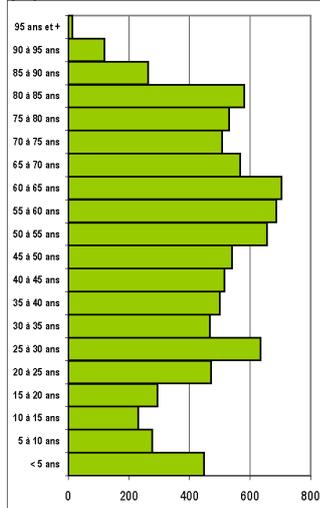
Résidences principales 2014 - Logements de 3 pièces



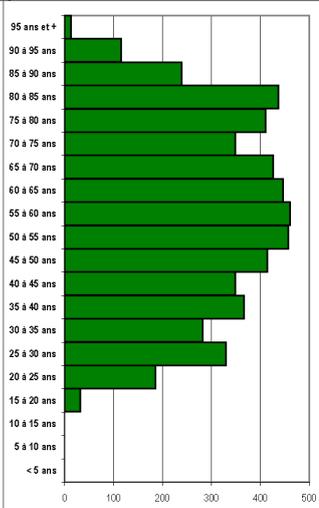
Evolution du nombre de résidences principales de 3 pièces - 2008-2014



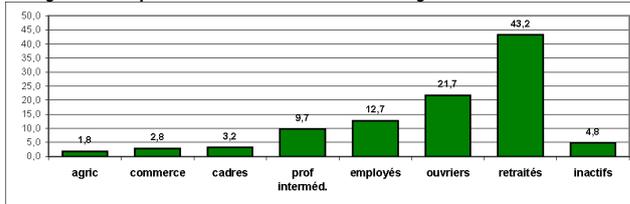
pyramide des âges en 2014
population totale



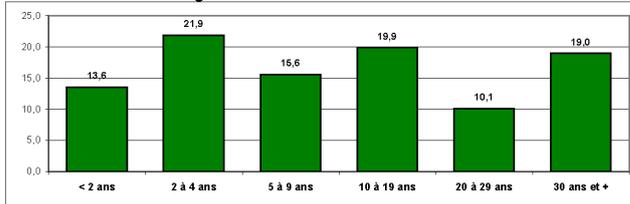
personne de référence



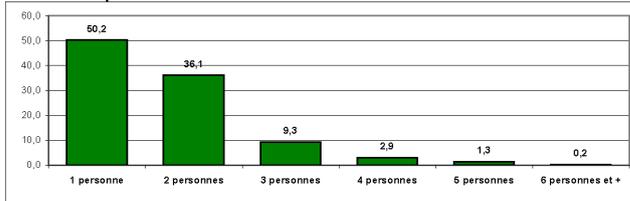
catégorie socioprofessionnelle du chef de ménage



ancienneté d'emménagement



nombre de personnes



source: INSEE 2014 fichier détail individus

traitement AUSB/FH

Les quatre pièces : une forte proportion mais peu de croissance du parc, correspond aux besoins des familles à revenus moyens

Le parc de logements de quatre pièces compte 5 100 logements, soit 30% des résidences principales, cependant ce type de logement ne croit que très peu, surtout à Autun. Constitué aux quatre-cinquièmes par des maisons individuelles, ce parc occupe principalement la périphérie de la ville centre et des bourgs relais, surtout Épinac et Couches. Sa dynamique de croissance perdure, bien que très inférieure à celle de la CUCM.

Le bâti très ancien est en retrait de 10 points par rapport aux trois pièces, compensé par celui des années 80, et les constructions récentes : 17% des logements datent d'après 1990.

Le statut d'occupation dominant est la toute propriété, le locatif n'assurant que 16% du total dans le secteur privé et 14% dans le secteur social.

Comme 40% des logements sont occupés par la même famille depuis plus de 20 ans, et 20% depuis 10 à 19 ans, la part des ménages retraités atteint 44%.

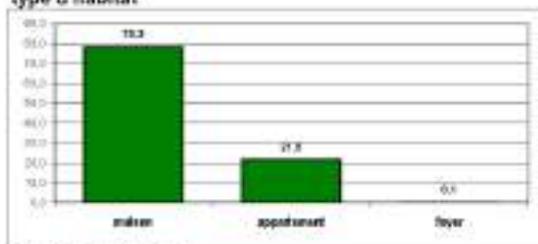
Les ménages d'une ou deux personnes constituent 70% du total. Les familles comptent surtout des ménages de trois et quatre personnes (27%), seuls 3% des ménages étant des familles nombreuses.

Parmi les trois classes d'âge les plus marquées, deux correspondent aux seniors, jeunes retraités et plus de 75 ans, une aux quadragénaires. Le coût relativement élevé de ce type de maisons les rend peu accessibles aux ménages plus jeunes. Parmi les actifs, ouvriers et professions intermédiaires sont les plus représentés (20% et 12% du total). Le taux de jeunesse est de 0,67, avec une majorité d'enfants scolarisés dans le premier degré et au collège.

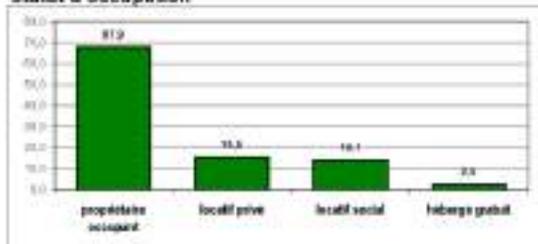
4 pièces

	en 2014	en %	2008-2014	évolution
Autun	2039	29,7	42	1,02
Bourgs-relais	1038	30,0	-1	1,00
Faras	355	34,5	22	1,06
Frang-sur-Arroux	253	29,5	-2	0,99
Couches	173	27,3	2	1,01
Curgy	145	31,0	2	1,06
Lucy	139	28,2	-6	0,98
villages	2031	29,5	11	1,01
Grand Autunois-Morvan	5109	29,7	51	1,01

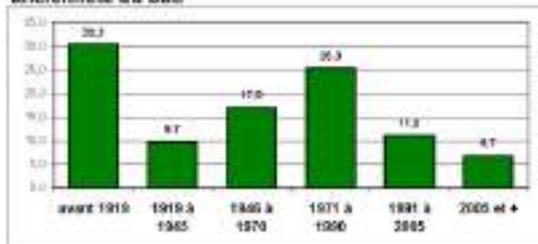
type d'habitat



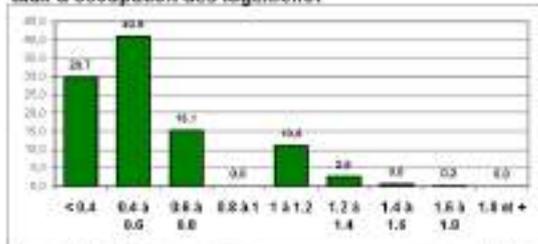
statut d'occupation



ancienneté du bâti

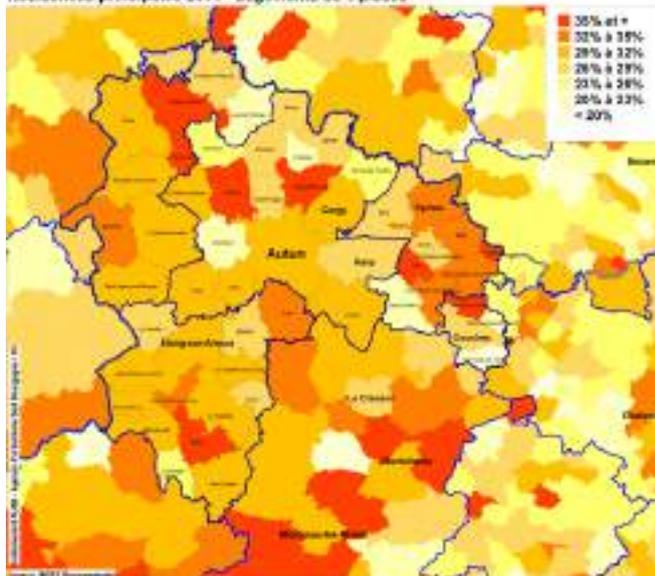


taux d'occupation des logements

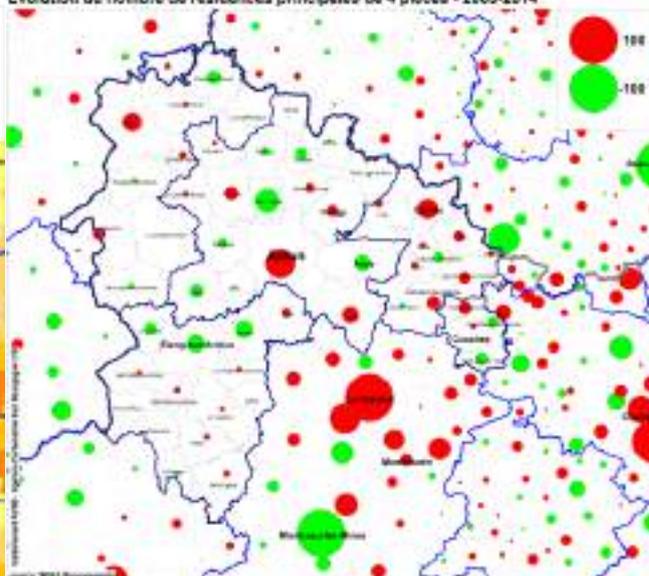


source: INSEE 2014 fichier ORSI individus | Données AURBIFH

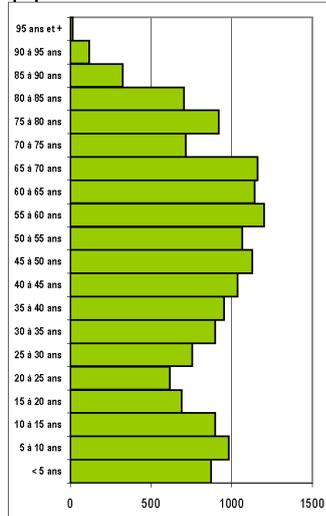
Résidences principales 2014 - Logements de 4 pièces



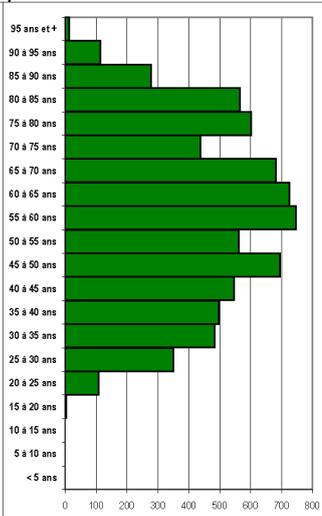
Evolution de nombre de résidences principales de 4 pièces - 2000-2014



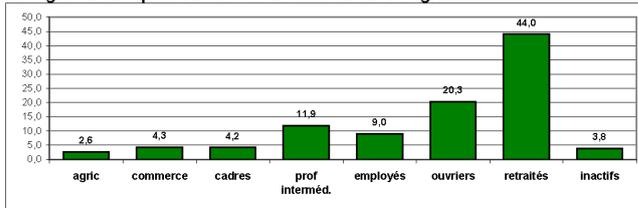
pyramide des âges en 2014
population totale



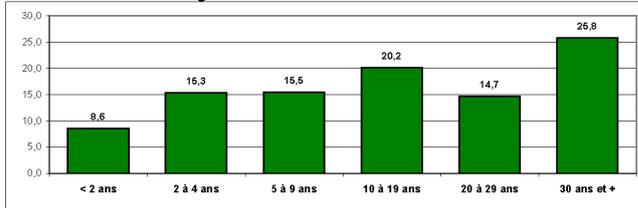
personne de référence



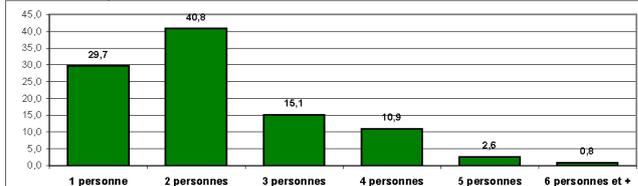
catégorie socioprofessionnelle du chef de ménage



ancienneté d'emménagement



nombre de personnes



source: INSEE 2014 fichier détail individus

traitement AUSB/FH

Les cinq pièces et plus : plus d'un tiers du parc de résidences principales, tournés vers les familles, biens appréciés mais consommateurs de foncier

Les grands logements d'au moins cinq pièces représentent 37% du parc de résidences principales, soit 6 400 logements. Les terrains d'implantation des plus grandes maisons se localisent principalement en périphérie d'Autun et des bourgs relais, avec un développement important dans les villages et leurs lieux d'expansion. Ces grandes maisons, dont seules 10% sont en locatif, représentent 47% du parc immobilier des villages, 43% dans l'ensemble des bourgs relais, 54% et 55% à Cury et Auy. Elles sont moins fréquentes à Épinac (36%) et Étang-sur-Aroux, et bien sûr à Autun (25%). Les effectifs n'augmentent que de 1%, en conséquence de deux mouvements inverses : 160 nouvelles maisons dans les villages, mais 130 de moins à Autun, et 35 à Épinac.

Ce type de biens, plus sélectif, est favorable à l'installation des familles mais très consommateur d'espace. Le faible prix du foncier et de l'immobilier local permet également un accès facile à ce type de biens pour les ménages souhaitant s'installer et devenir propriétaires sur le territoire de la CCGAM.

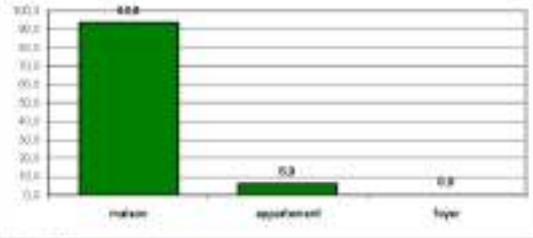
Datant pour 37% d'avant 1919, mais pour 44% d'après 1971, ces maisons sont souvent occupées depuis longtemps, les deux tiers depuis plus de 10 ans et même 28% depuis plus de 30 ans. Les retraités en occupent deux sur cinq, ouvriers et professions intermédiaires étant les catégories d'actifs les plus représentées (17% et 14%). Les tranches d'âge les plus fréquentes parmi les adultes s'étalent sans grands écarts dans les effectifs entre 40 et 70 ans. La présence de familles conduit à la présence de jeunes en plus grands nombre, avec des effectifs équivalents de cinq à 20 ans, seuls les préscolaires étant en retrait. Le rapport entre moins de 20 ans et 60 ans et plus est à l'équilibre, mais le vieillissement gagne également cette composante du parc. Les petits ménages sont largement dominants (58%), mais 33% sont des familles de trois ou quatre personnes et 8% des familles plus nombreuses.

5 pièces et plus

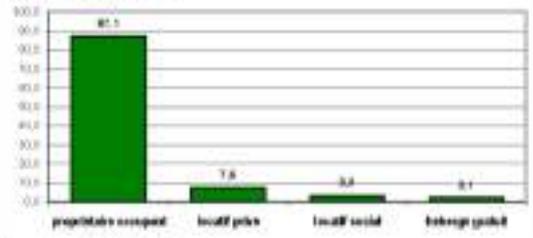
	en 2014	en %	2009-2014	évolution
Grand Autunois-Morvan	6428	37,3	44	1,01
Autunois	3575	34,2	-15	1,00
Épinac	767	40,7	-16	0,98
Arroux-Lichon	977	41,6	29	1,03
Étang-sur-Aroux	431	47,0	40	1,10
Morvan	673	41,3	7	1,01
Autun	1737	25,2	-132	0,93
Bourgs-relais	331	38,3	13	1,01
Étales	275	36,4	-33	0,93
Étang-sur-Aroux	232	39,3	3	1,01
Cury	277	43,7	12	1,04
Villages	3131	41,2	161	1,04

Source : INSEE Recensements - traitement AURBPH

type d'habitat



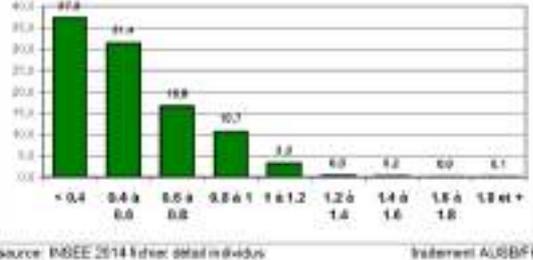
statut d'occupation



ancienneté du bâti

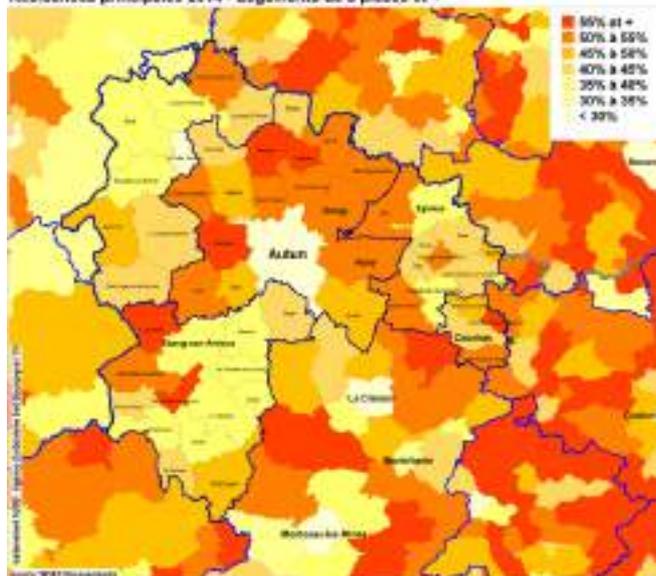


taux d'occupation des logements

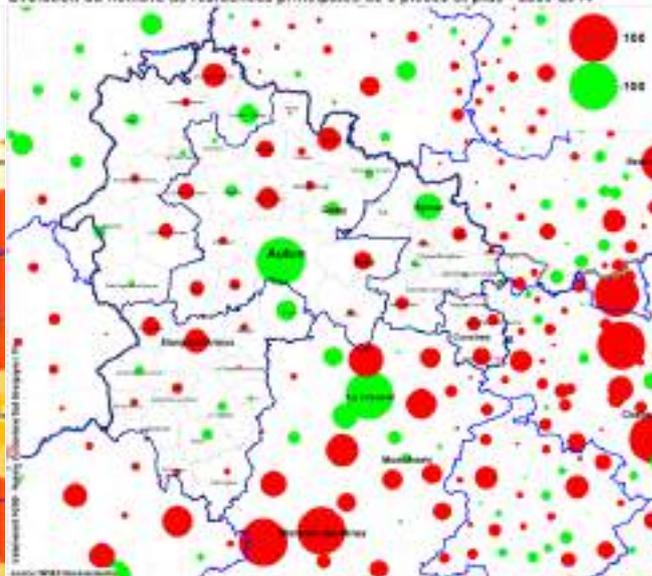


Source : INSEE 2014 et traitement AURBPH

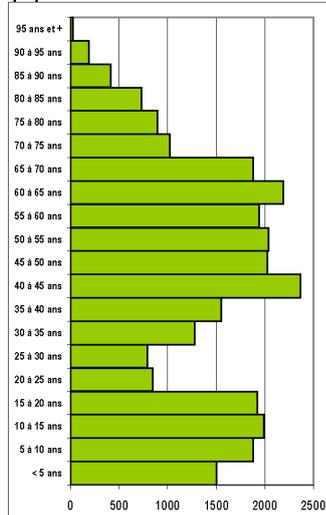
Résidences principales 2014 - Logements de 5 pièces et +



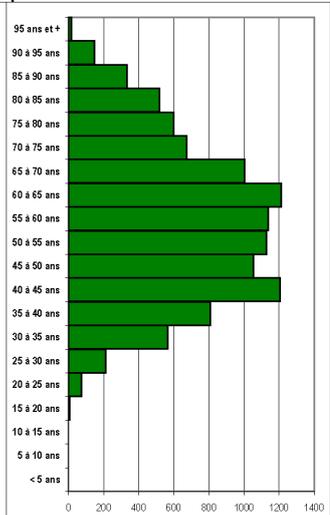
Evolution du nombre de résidences principales de 5 pièces et plus - 2008-2014



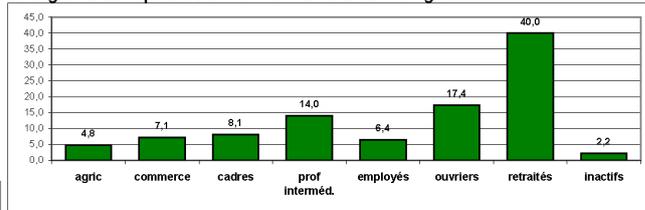
pyramide des âges en 2014
population totale



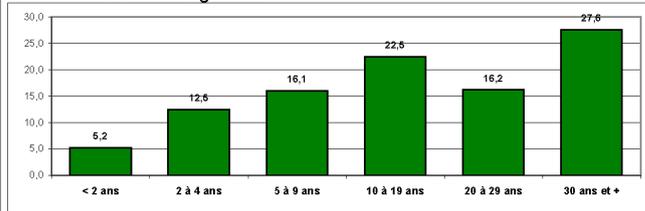
personne de référence



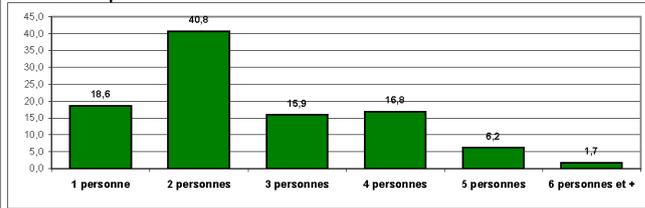
catégorie socioprofessionnelle du chef de ménage



ancienneté d'emménagement



nombre de personnes



source: INSEE 2014 fichier détail individus

traitement AUSB/FH

3.10 Synthèse et enjeux

- Le parc de résidences principales est constitué aux trois quarts de maisons individuelles, avec une forte proportion de maisons anciennes ou datant de 30 à 50 ans, dont les problématiques sont à la fois la conservation, l'entretien, la revente éventuelle ou la consommation d'énergie. Une partie des maisons construites récemment viennent diversifier le parc de la ville d'Autun, aidant aussi à répondre aux besoins de ménages disposant de meilleurs revenus, en les gardant sur le territoire communal. Mais l'implantation en périphérie, dans l'Autunois d'abord, mais aussi autour des trois bourgs relais, conduit à un certain étalement urbain.
- Les logements en immeubles collectifs se répartissent entre 55% dans le secteur privé et 45% dans l'habitat social. Localisés à 85% dans la ville centre, ils souffrent à la fois de la concurrence avec des maisons individuelles en développement et dans des gammes de prix accessibles, d'un taux de vacance important, d'une certaine désaffection due à leur ancienneté et à des normes de confort non actualisées, et aussi bien du vieillissement de leur population que d'un taux de renouvellement rapide.
- L'augmentation modérée du parc de logements a accompagné le desserrement des ménages dans les périphéries des centres urbains et le maintien des effectifs.
- La taille des logements est importante, le nombre d'occupants par logement est faible. Cela tient en grande partie au cycle de vie : les familles ont emménagé dans de grands logements il y a parfois plus de 20 ans, les parents sont restés après le départ des enfants. La part de logements plus petits, correspondant aux besoins des ménages sans enfant, des personnes seules et des personnes plus âgées est faible sur l'ensemble du territoire (dans une moindre mesure à Autun).
- La question des logements vacants, en forte progression, est plus préoccupante. Elle touche trois types de parcs :
 - Dans les logements sociaux, la vacance répond pour partie à une perte de qualité de l'habitat en regard des attentes des locataires, même à revenus modestes et faible capacité de choix. Les remèdes à apporter vont au-delà de la réfection des façades et de l'isolation, même si ce sont évidemment des travaux nécessaires, le patrimoine datant pour une large part d'une cinquantaine d'années ;
 - Dans les quartiers anciens, les tentatives de résorption de la vacance ont plutôt échoué, pour au moins trois raisons : coûts des travaux souvent élevés, faible capacité financière des propriétaires, rentabilité incertaine vue la faiblesse de la demande et sa solvabilité insuffisante. Pourtant, les qualités architecturales et patrimoniales sont vraiment exceptionnelles, en particulier dans la ville ancienne d'Autun, à proximité immédiate de tous les équipements d'un centre-ville dimensionné plus largement que pour sa population, puisqu'il rayonne aussi sur un large territoire deux fois plus peuplé ;
 - Dans les bourgs relais et les villages, la vacance est souvent la traduction de la perte d'emplois liée aux mutations économiques, à un dynamisme en déclin, à une obsolescence aussi d'une partie de l'habitat peu entretenu, et non remis aux normes d'un habitat moderne. La concurrence représentée par les autres types de logements, en particulier la maison individuelle, en locatif ou en accession, joue aussi sur l'attractivité du parc situé dans ces polarités.
- Près de trois logements sur quatre ont été construits avant les années 80. Un tiers des logements ont été construits avant 1914. Une part importante de l'habitat collectif a été construit pendant les « Trente Glorieuses », principalement dans le secteur social, avec des enjeux de rénovation notamment énergétiques importants. Si les travaux menés dans le cadre de l'ANRU ont apporté une amélioration certaine au quartier Saint-Pantaléon, ils n'ont pas, par définition été généralisés à l'ensemble du parc. Des réinvestissements sont donc nécessaires pour maintenir l'attractivité de ces quartiers, et rendre aux logements les qualités résidentielles apportées lors de la mise en service.

- Le développement des résidences secondaires dans les villages, en particulier en montagne, permet de maintenir le parc de logements en état : la qualité des architectures et des sites, jointe à des niveaux de prix bas ou modérés suscitent l'intérêt de citoyens, français ou étrangers. Les résidences secondaires représentent deux logements sur cinq dans le Morvan, et un sur cinq dans le secteur Arroux-Uchon. Ces occupants à temps partiel apportent un potentiel de revenus appréciable, permettent à d'autres de découvrir la région et appuient ainsi le développement d'infrastructures liées au tourisme vert. A la retraite, une partie d'entre eux y réside plus longtemps, voire en fait sa résidence principale, mais demande évidemment un certain niveau de services et d'assistance, qui se concentrent dans les pôles et renouvèlent ainsi leurs fonctions de desserte locale, en particulier pour la santé et le commerce de proximité.

La politique locale de l'habitat à travers le PLH tend à donner la priorité pour les prochaines années à la mise à niveau du bâti ancien sur l'ensemble du territoire : rénovation énergétique, adaptation des logements pour permettre le maintien des personnes âgées à domicile. Un enjeu particulier est identifié dans l'adaptation de l'habitat dans les villages et centre bourgs. La production de nouveaux logements sera adaptée - production de logements neufs plus petits que ce soit dans les villages, les bourgs relais et à Autun - pour répondre aux enjeux du vieillissement, et maintenir le plus longtemps possible les personnes âgées au plus près de leur résidence et du début du parcours résidentiel des jeunes.

4. TYPOLOGIE DES MENAGES OCCUPANTS LE PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES PRIVEES

La ville centre permet d'initier un parcours résidentiel et répond aux besoins de logements des populations modestes ou en transit.

Dans l'ensemble du territoire du Grand Autunois Morvan, deux tiers des ménages sont propriétaires de leurs logements, les locataires se répartissant pour moitié dans le parc privé et dans le parc social (18% et 15%).

L'évolution du parc est globalement faible mais elle masque des évolutions par statut, avec une réduction du locatif, essentiellement privé, et une croissance plus forte des propriétaires.

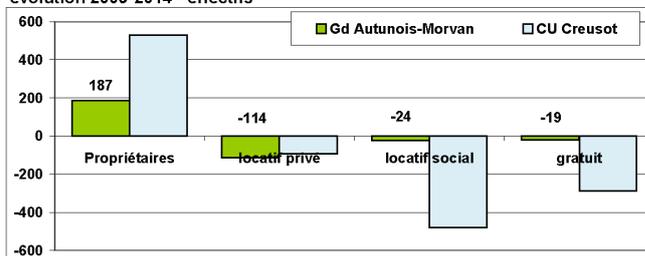
La taille moyenne des ménages propriétaires (2,19 personnes) souligne à elle seule trois caractéristiques socio-démographiques : davantage de familles, plus nombreuses et plus aisées, mais installées depuis plus longtemps (près de 23 ans). La mobilité est faible.

Autun offre une plus large gamme de types d'habitat et de logements, avec davantage d'équilibre entre les statuts : 43% de propriétaires-occupants, 23% de locatif privé, 32% de logements sociaux.

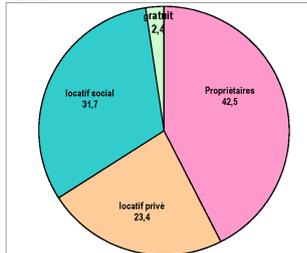
Dans les bourgs relais, le locatif est plus réduit (14% dans le privé, 9% dans le social), la part des propriétaires est de 74%.

Dans les villages, la part des propriétaires est encore majorée, le parc social étant pratiquement inexistant ; seuls 13% des logements sont loués.

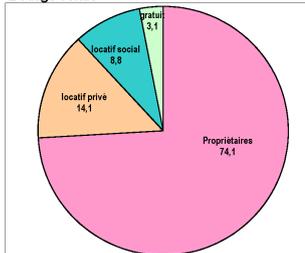
évolution 2009-2014 - effectifs



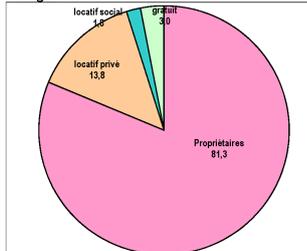
Statut d'occupation des logements en 2014



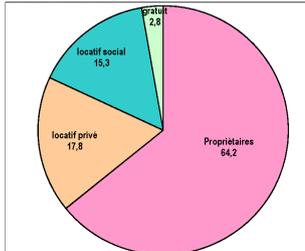
Bourgs-relais



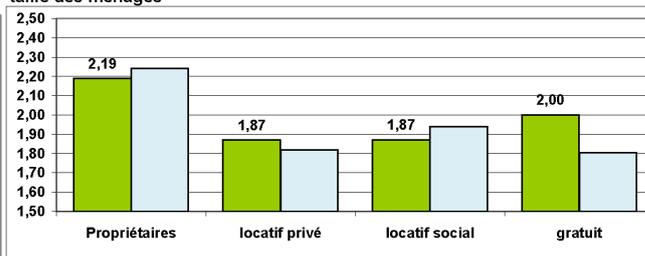
villages



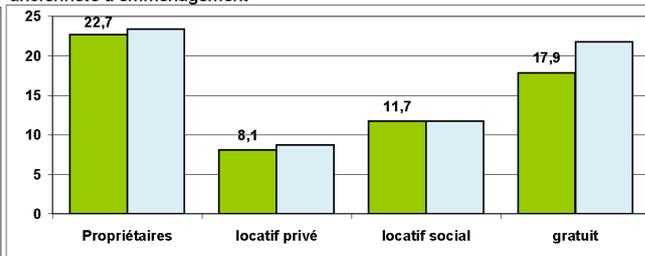
Grand Autunois-Morvan



taille des ménages



ancienneté d'emménagement



source: INSEE Recensements

traitement AUSB/FH

source: INSEE Recensements

traitement AUSB/FH

4.1 Les propriétaires occupants

Propriétaires occupants : une prédominance, excepté à Autun

Sur le parc de résidences principales, deux logements sur trois sont occupés par leur propriétaire, soit 11 000 logements. Le statut de propriétaire a progressé de deux points au cours des cinq dernières années (+2%).

A Autun, ils ne représentent que 42,5% des ménages. Ce taux augmente moins rapidement qu'ailleurs sur le territoire (1%). Dans la périphérie pavillonnaire, la part des propriétaires excède neuf ménages sur 10.

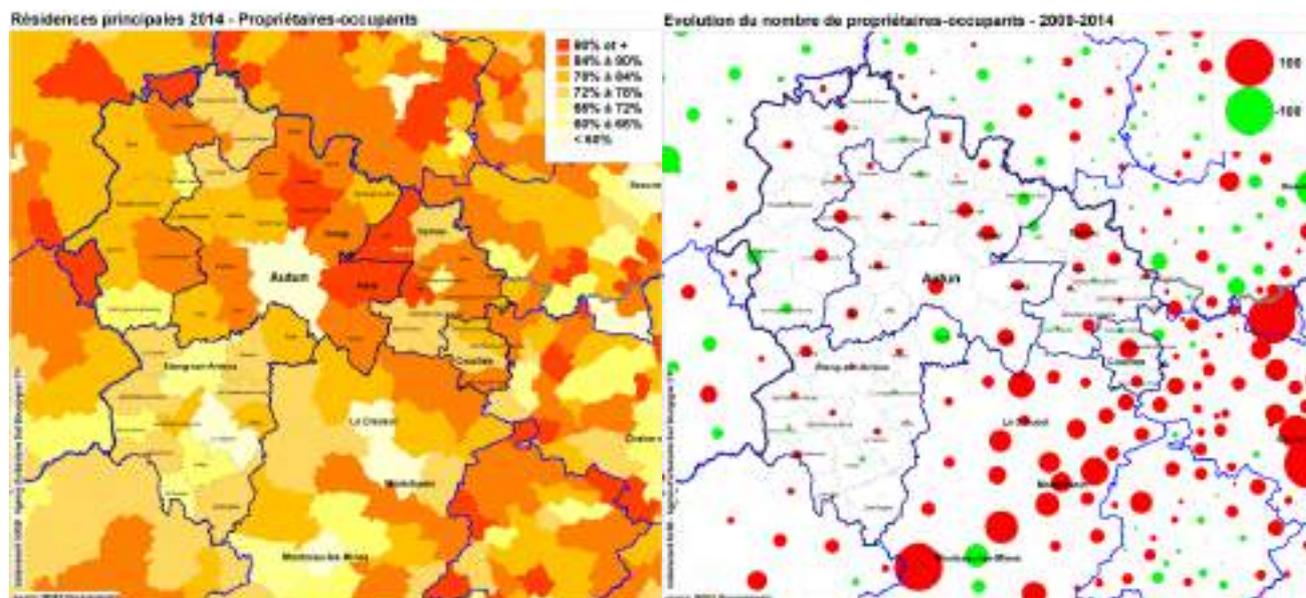
Dans les bourgs relais, ils représentent 74% des ménages et leur part augmente (+3%).

Dans les villages, la proportion des propriétaires occupants dans les ménages est très prépondérante (81%).

La part de résidences secondaires conduits à une moindre part de propriétaires dans plusieurs secteurs : Saint-Prix, Saint-Léger-sous-Beuvray...

	en 2012	en %	2014	évolution
Grand Autunois-Morvan	11 050	64,7	1 187	1,07
Autunois	5 930	58,8	705	1,02
Epinacais	1 450	77,3	43	1,03
Autun-Léclat	1 648	74,0	9	1,03
Couchais	708	76,3	26	1,04
Morvan	1 304	64,4	6	1,00
Autun	2 900	42,5	15	1,01
Bourgs-relais	2 507	74,3	63	1,03
Centre	1 102	72,1	16	1,02
Montagne-Autun	522	67,6	2	1,00
Montagne	442	72,3	30	1,06
Villages	5 857	81,3	109	1,02

Source : INSEE Recensement 2012, Insee et CCGAM



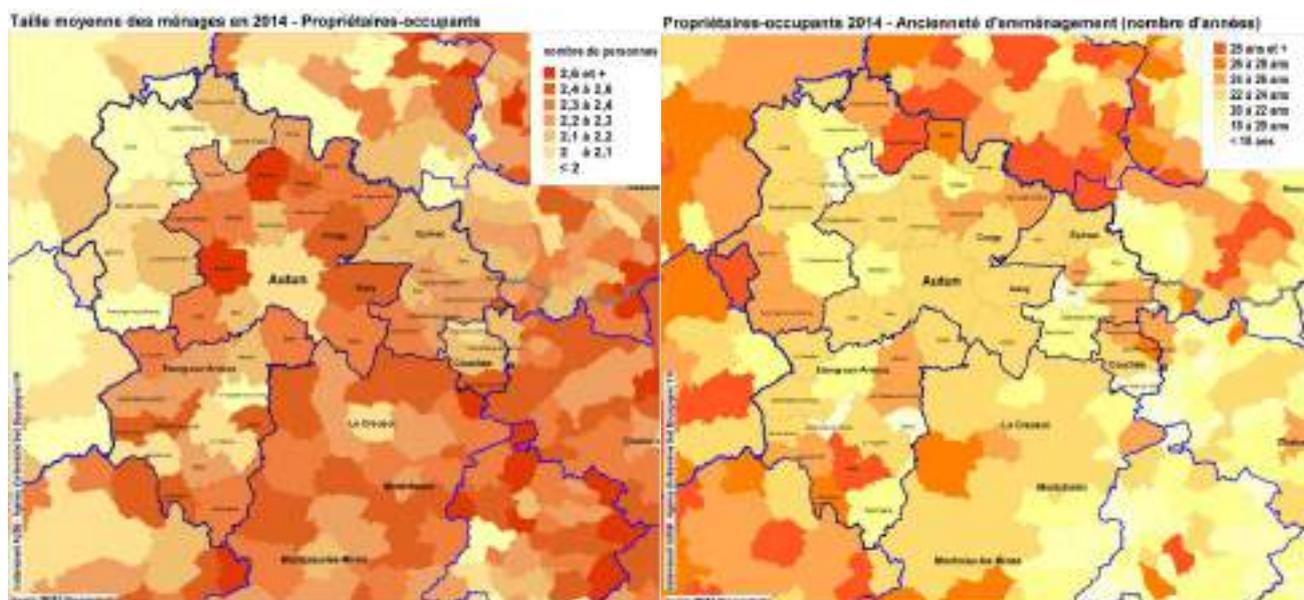
Propriétaires occupants : un profil plus familial mais touché par le vieillissement

La taille moyenne des ménages est supérieure à celles des autres statuts, en corrélation avec des surfaces habitables plus vastes, destinés principalement à des familles. L'évolution de la taille moyenne des ménages est en rapport avec la tranche d'âge, le vieillissement et le renouvellement des populations.

L'ancienneté de l'occupation, en moyenne une vingtaine d'années, entraîne la décohabitation progressive des jeunes, parvenus à l'âge adulte.

Les communes périurbaines d'Autun concentrent davantage de familles plus jeunes, qui se traduisent par une taille moyenne des ménages plus élevée.

La taille des ménages est faible en zones de montagne (moins de 2,1 personnes), en lien avec le vieillissement constaté de la population.



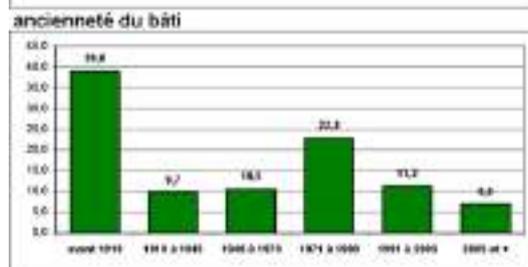
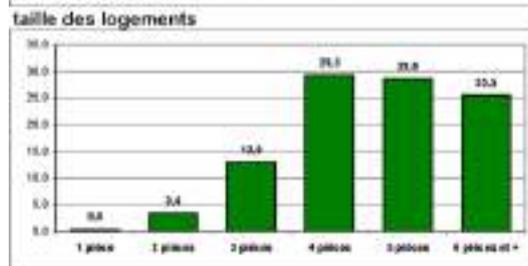
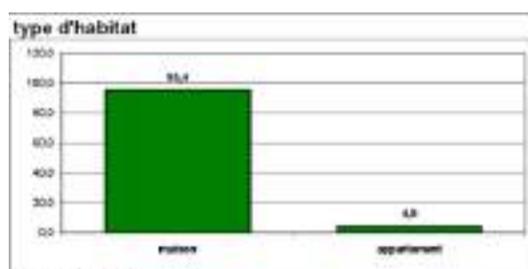
Propriétaires occupants : des grandes maisons individuelles mais de conceptions anciennes⁷

Dans l'ensemble de ce territoire, 95% des propriétaires occupent une maison individuelle offrant des surfaces confortables, mais de construction et conception anciennes.

A Autun, la part du collectif atteint 20% des logements, soit 600 logements sur 2 400. La faiblesse des revenus de certains propriétaires, en particulier âgés, peut conduire à la dégradation de certaines copropriétés.

Dans l'individuel, rares sont les maisons de moins de quatre pièces, les trois quarts des propriétaires occupants se répartissent donc en parts presque égales entre quatre, cinq et six pièces. Les trois pièces ne constituent que 13% du total, et les studios et deux pièces moins de 4%. Le marché a donc peu ciblé les petites surfaces.

Sur le parc de résidences principales privées occupées par leurs propriétaires, 39% des logements ont été construits avant 1919, ce qui signifie à la fois des aspects patrimoniaux villageois, contribuant beaucoup à l'identité architecturale du territoire, mais interrogeant aussi sur l'adaptation aux modes de vie d'aujourd'hui et au vieillissement des ménages. Les problématiques de l'obsolescence de certains équipements de la vie courante, sanitaires, cuisine, chauffage sont également posées : 48% des propriétaires sont installés depuis plus de 20 ans.



Une autre catégorie de logements est à prendre en compte, celle du pavillonnaire des années antérieures à 1990, dont les normes de construction et les indices thermiques sont généralement médiocres.

⁷ Les données individuelles des recensements sont fournies à un niveau de découpage supracommunal, appelé « canton-ville », qui ne se cale pas sur les communautés de communes. Pour le Grand Autunois-Morvan, cela se traduit par des effectifs de population et de ménages supérieurs à la somme des données communales, c'est pourquoi il est préférable de s'intéresser aux répartitions en pourcentages.

Propriétaires occupants : une majorité de ménages retraités et un vieillissement des ménages entrainant une sous-occupation des logements

La typologie des catégories socio-professionnelles des chefs de ménage fait apparaître 50% de retraités ou inactifs, 16% d'ouvriers, et 3% d'agriculteurs. Cadres et professions intermédiaires ont plus que d'autres la capacité d'accéder à la propriété.

La pyramide des âges souligne la problématique du vieillissement et du faible renouvellement des générations, avec un indice de jeunesse de 0,60 pour l'ensemble du territoire, encore accentué pour Autun, (940 moins de 20 ans pour 2 700 plus de 60 ans, soit un indice de 0,35).

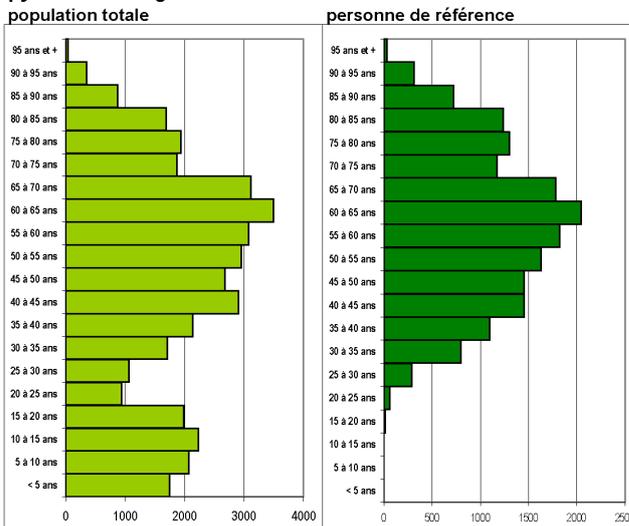
Cette typologie des âges entraîne un sous-peuplement d'une grande partie de ce parc (70% de ménages d'une ou deux personnes), consécutif au vieillissement et au départ des jeunes.

Le choix d'une urbanisation pavillonnaire a pour conséquence des cycles de renouvellement très longs.

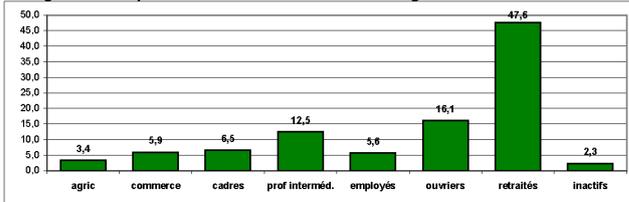
Plusieurs enjeux peuvent être identifiés :

- Une partie de ce parc immobilier reviendra inéluctablement sur le marché et il conviendra de garantir une adaptation de ce patrimoine aux enjeux actuels de rénovation énergétique ou d'adaptation du niveau de confort ;
- Une partie de ce parc sera à adapter pour faciliter le maintien à domicile des populations. ;
- La faiblesse des revenus de certains ménages, en particulier retraités agricoles et ouvriers, interroge sur les capacités à maintenir les logements en état acceptable, et à permettre le maintien à domicile des plus âgés.

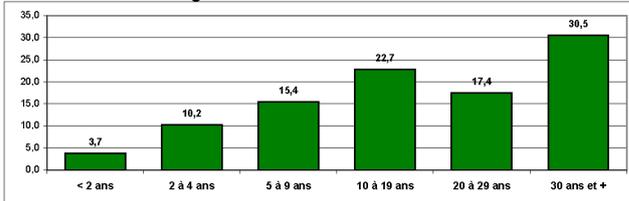
pyramide des âges en 2014



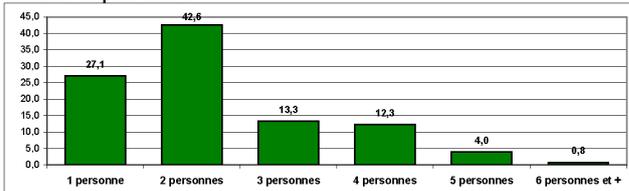
catégorie socioprofessionnelle du chef de ménage



ancienneté d'emménagement



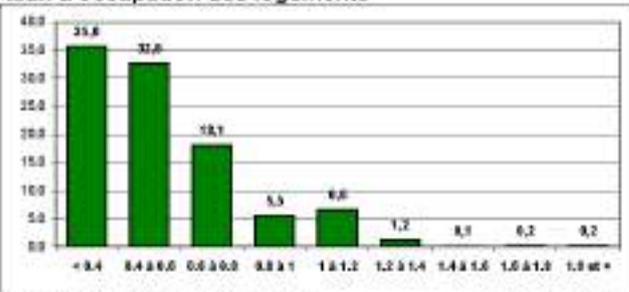
nombre de personnes



source: INSEE 2014 fichier détail individus

traitement AUSB/FH

taux d'occupation des logements



source: INSEE 2014 fichier détail individus

traitement AUSB/FH

4.2 Les locataires du parc privé

Locatif privé : une concentration à Autun et un parc en diminution dans les bourgs relais et les villages

Le parc de logements locatifs privés avoisine les 3 000 logements. Cela représente 18% du parc total, un tiers en villages, deux tiers à Autun et dans les bourgs relais.

53% du locatif privé se localise à Autun, 16% dans les bourgs relais et 31% dans les villages.

Les taux sont proportionnellement plus élevés au sud-ouest (vallée de l'Arroux), au sud-est (autour de Couches), ainsi qu'au nord d'Autun vers Lucenay-l'Évêque.

A la différence de la CUCM, où le locatif privé tend à se renforcer, celui du Grand Autunois Morvan se contracte dans les secteurs où il reste davantage représenté. Malgré une vingtaine de locations supplémentaires à Autun et quelques unités dans les communes plus au nord, le parc locatif s'est réduit d'un peu plus d'une centaine d'unités, avec des pertes sensibles à Étang-sur-Arroux, Couches, Épinac, Cury.

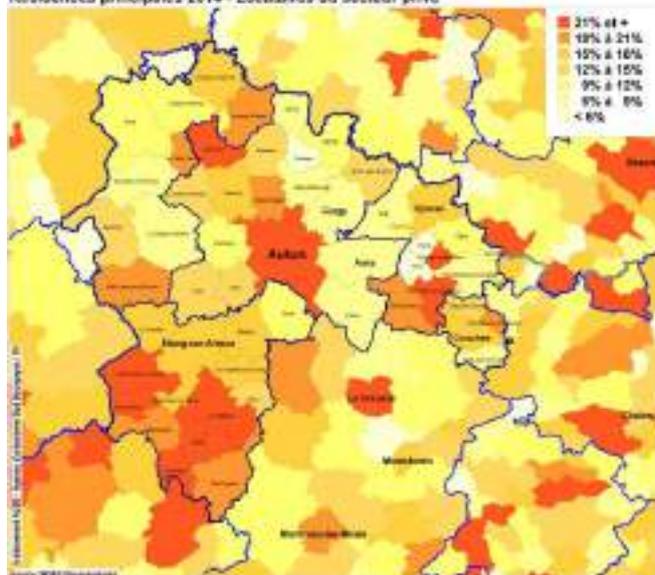
La diminution du locatif va de pair avec la croissance de la propriété, soulignant ainsi la porosité entre les statuts privés. On peut y voir également l'impact des taux bancaires bas associé à l'ouverture du prêt à taux zéro à l'accession dans l'ancien.

Locatif privé

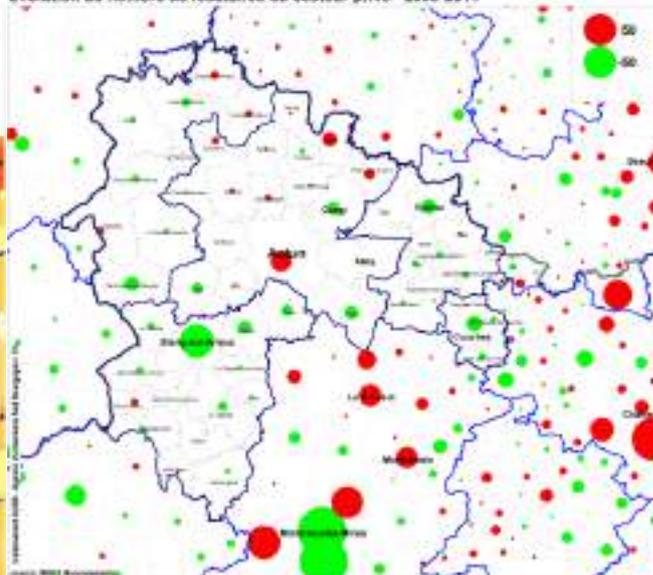
	en 2014	en %	2008	évolution
Grand Autunois-Morvan	3050	17,8	-114	-3,7%
Autun	2011	14,3	25	1,2%
Épinac	266	14,1	-25	-9,4%
Arroux	438	18,7	-34	-7,8%
Couches	333	14,6	+19	5,7%
Morvan	210	12,0	-10	-4,8%
Autun	1934	21,3	24	1,2%
Bourgs-relais	475	11,1	-80	-16,8%
Villages	641	15,6	-12	-1,9%
Étang-sur-Arroux	14	1,4	-5	-36%
Couches	74	15,5	11	15%
Villages	251	13,8	-50	-16,3%

Source : INSEE Recensement 2008 et 2014

Résidences principales 2014 - Locataires du secteur privé



Evolution du nombre de locataires du secteur privé - 2008-2014

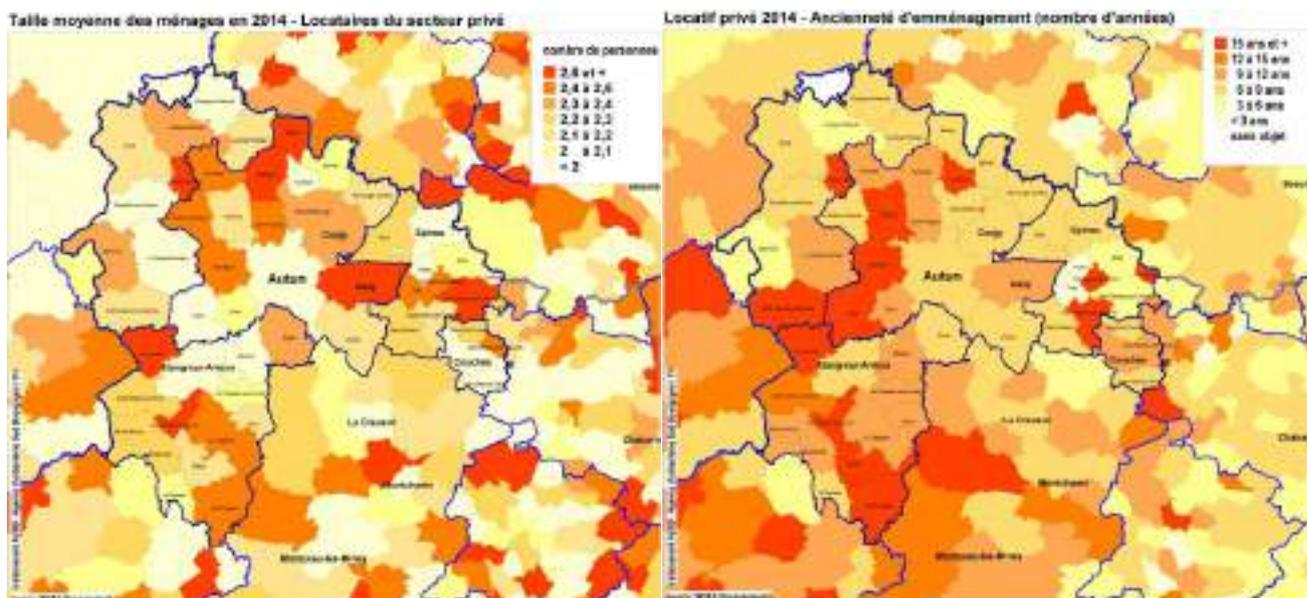


Locatif privé : des petits ménages à Autun et dans les bourgs relais et un turn-over important au sein du parc de logements

Globalement, c'est la composante du parc de logement où les tailles moyennes des ménages sont les plus réduites : 1,87 personne par logement pour l'ensemble du territoire et 1,66 à Autun.

Une partie de l'offre locative, située dans le pavillonnaire des communes périphériques des bourgs relais accueille de fait des familles, avec des tailles moyennes supérieures à celles des propriétaires occupants : le locatif est la porte d'entrée pour les jeunes ménages, offrant à la fois des surfaces adaptées et adaptables et une grande flexibilité.

Le temps passé en location tourne autour de six/huit ans en moyenne. Dans les communes plus rurales du sud-ouest de la communauté de communes, ce temps est plus important, dû peut-être aux ressources moins importantes des jeunes ménages.

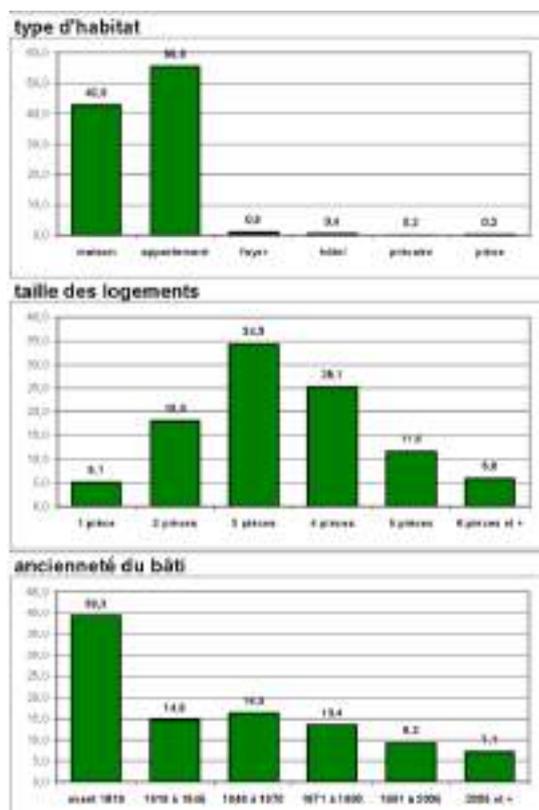


Locatif privé : Une majorité de grands logements et d'appartements combiné à une prépondérance de constructions anciennes

Le parc locatif privé concentre une majorité de grands logements, avec une majorité d'appartements, 56% pour l'ensemble du territoire et 83% à Autun.

Les petits logements ne représentent que 23% du parc locatif privé : 5% de studios, 18% de deux pièces. Les grands logements sont donc majoritaires, avec un tiers de trois pièces et 43% de logements plus grands, en particulier en maisons individuelles.

La part du bâti ancien est strictement identique en locatif et en occupation par le propriétaire et à l'ancienneté globale du parc de logements (39% de logements construits avant 1919), mais les autres composantes se répartissent davantage entre toutes les périodes de construction, et 16% de logements récents.



Locatif privé : une majorité de jeunes et de familles en cours de constitution avec des revenus modestes ou moyens

On observe une certaine contradiction entre la surface des logements du parc locatif privé et la taille des ménages occupants. En effet, 58% des locations du privé sont faiblement occupées, la majorité de grandes surfaces se combinant avec la taille réduite des ménages. Seulement 20% des logements sont manifestement suroccupés, pour beaucoup à Autun et dans les bourgs relais, ou les surfaces disponibles en locatif sont plus réduites.

Les profils socioprofessionnels appartiennent pour moitié aux catégories modestes, avec 20% d'ouvriers, 15% d'employés, et également 15% de professions intermédiaires. La part des retraités est de l'ordre de 24%. Certains occupent le même appartement depuis plus de 20 ans. Le niveau de confort et l'accessibilité des logements peuvent alors devenir problématiques.

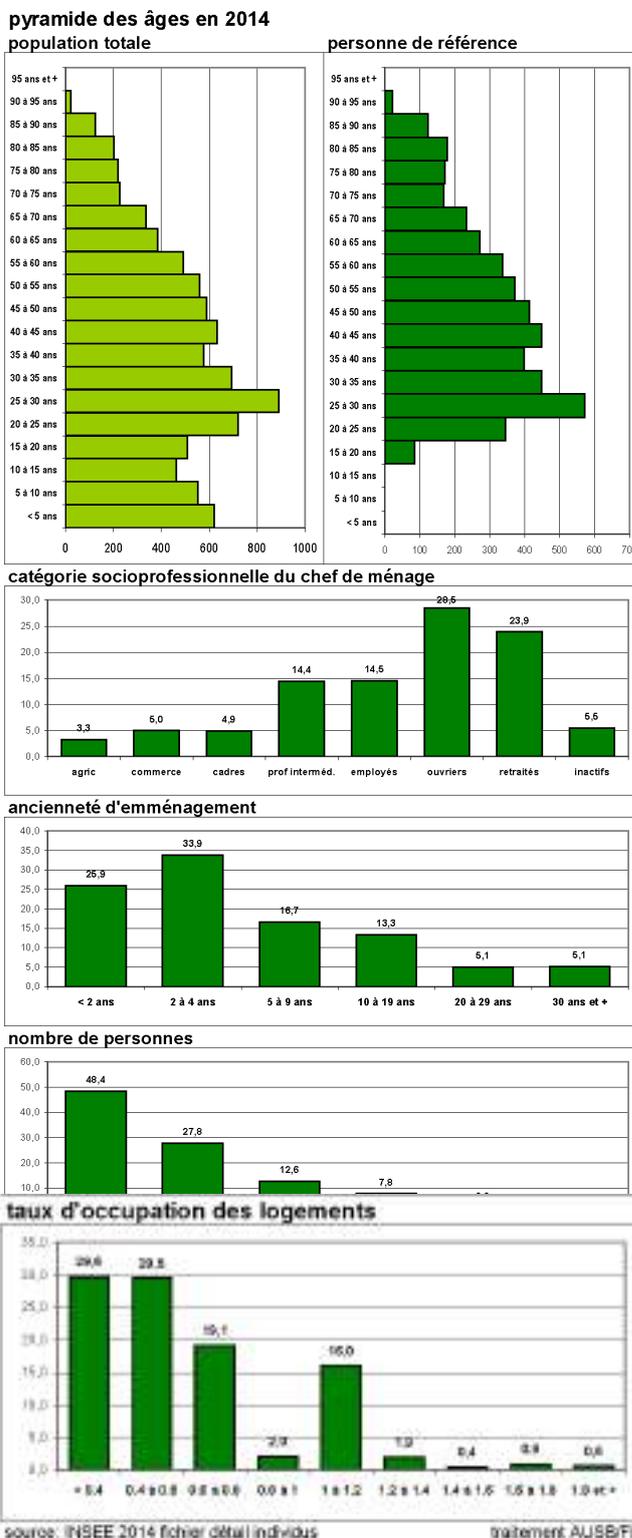
Le parc locatif privé accueille majoritairement des jeunes et des familles en cours de constitution, de catégories moyennes et modestes.

Le profil des pyramides des âges est radicalement différent des propriétaires occupants, avec un maximum très marqué des 25-29 ans, suivi d'une autre pointe vers 40-49 ans. La base s'élargit, avec beaucoup de jeunes enfants et peu d'adolescents, impliquant donc des besoins importants en pré-élémentaire puis dans le premier degré. Le locatif apparaît donc comme un facteur de redynamisation de certains bourgs et villages, mais impliquant en retour un certain niveau d'équipement et donc d'investissements comme de frais de fonctionnement.

On compte toutefois aussi une part non négligeable de personnes âgées : 13% de 60 à 79 ans et 4% de plus de 80 ans dans l'ensemble du territoire, pour 18% et 6% à Autun

Le turn-over important au sein du parc locatif privé se démarque nettement. En effet, 26% des ménages se sont installés depuis moins de deux ans, et 34% entre deux et quatre ans, ce qui montre que même un parc en faible croissance peut offrir une certaine mobilité résidentielle grâce à son parc locatif, et donc amorcer les parcours résidentiels des familles.

La part importante de personnes seules et couples sans enfant ou un seul enfant montre bien qu'il s'agit de ménages en cours de constitution, et de familles qui, pour beaucoup, ne sont pas encore complètes.



4.3 Synthèse et enjeux

- Le territoire de la CCGAM se traduit par un nombre de propriétaires occupants supérieur à ce qui est constaté ailleurs en Saône-et-Loire. Deux logements sur trois sont occupés par leur propriétaire, ce taux progresse encore les dernières années. 95% d'entre eux occupent une maison individuelle. Ce produit répond aux aspirations de nombreux ménages. Il bénéficie d'une offre foncière assez forte, pour des terrains souvent vastes, une offre limitée de lotissements organisés et plus encore de collectifs de qualité à coûts abordable. Il se développe aussi bien dans les périphéries des villages que dans celles des bourgs relais ou de la ville centre.
- Les propriétaires d'appartements, peu nombreux dans le territoire, se concentrent plutôt dans la ville centre et les bourgs relais. Leurs caractéristiques mettent en avant le vieillissement et la sous occupation des logements. La faiblesse de leurs revenus peut conduire à des difficultés dans l'entretien des immeubles et le fonctionnement des copropriétés.
- Cependant, à Autun, le taux de propriétaires occupants est de 42,5% et augmente moins vite que dans l'ensemble du territoire. La ville centre concentre la majeure partie du parc locatif, qu'il soit privé (23%) ou social (32%). Le parc d'Autun, par sa diversité, joue un rôle essentiel dans les parcours résidentiels au sein de la CCGAM.
- Le parc locatif privé comporte essentiellement des grands logements, en particulier dans les villages et les bourgs relais. Les studios et deux pièces représentent moins du quart du parc, presque toujours localisés dans les centres urbains et tout particulièrement à Autun, et les grands logements orientés vers des clientèles familiales, dans les périphéries et dans les villages. Le parc locatif privé se contracte légèrement entre 2009 et 2014.
- Le profil de la pyramide des âges est radicalement différent de celui des propriétaires occupants (majoritairement retraités) : des pointes sont observées dans l'occupation par les 25-29 ans et les 40-49 ans.

Un des enjeux de la politique de l'habitat tient au développement du parc locatif privé dans certains secteurs (bourgs relais) ; et ce dans un double objectif :

- Pour permettre de diversifier les populations (notamment en termes de classes d'âges) dans des secteurs à forte proportion de maisons individuelles où la population vieillit et préparer ainsi la mise en place de nouveaux cycles générationnels, et plus particulièrement dans les bourgs relais ;
- Être en capacité de répondre aux demandes de jeunes actifs ou familles.

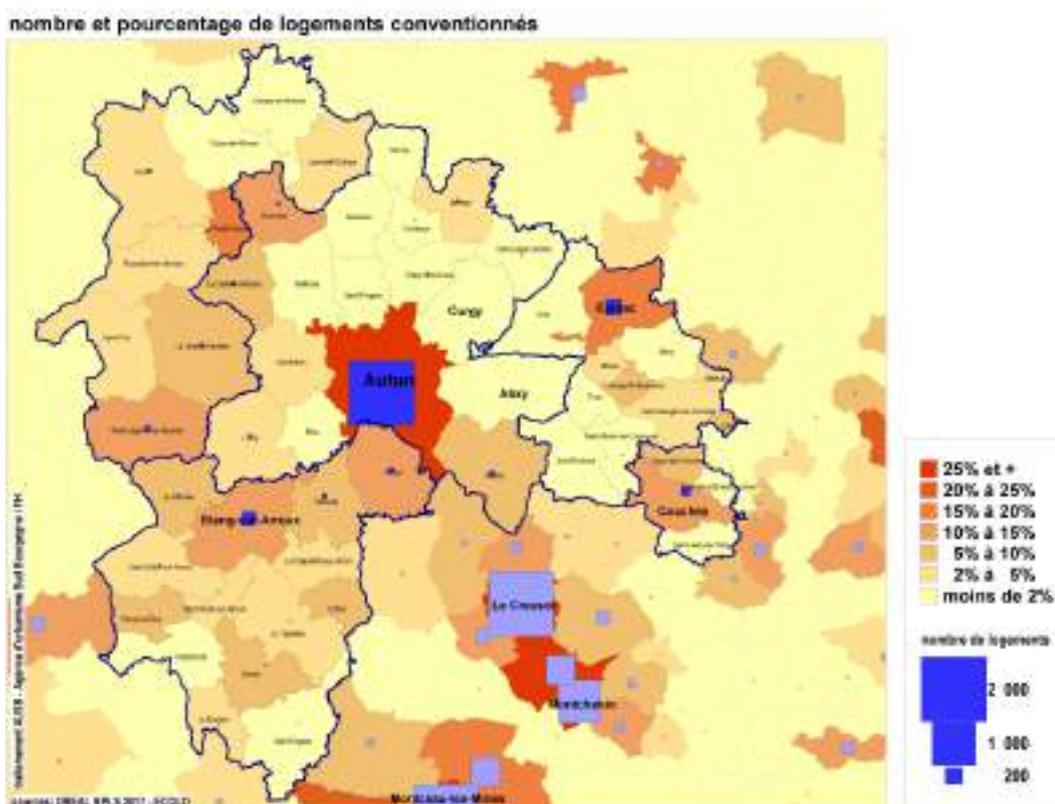
5. LE PARC LOCATIF SOCIAL

5.1 Un parc locatif social concentré dans la ville centre et à dominante collectif

Le parc locatif social offre un total de 3 125 logements, soit 18,1% du parc de résidences principales, dont 10,8% en habitat individuel.

Les logements locatifs sociaux⁸ sont constitués par :

- Le parc géré par les bailleurs sociaux, qui comprend 2 872 logements (92% du total), très majoritairement localisés à Autun et dans les bourgs relais ;
- Les logements communaux conventionnés, très répartis dans les petites communes : 103 logements (3% du total) ;
- Les logements du parc privé conventionné, situés pour moitié à Autun, mais également présents dans les villages, apportent un complément de 150 logements (5% du parc).



L'essentiel du parc se localise dans la ville d'Autun, au centre de la communauté de communes, disposant de tous les équipements nécessaires à une bonne intégration des populations, écoles, services de santé, commerces, transports, ainsi qu'une part importante des emplois.

⁸ Le répertoire du patrimoine locatif des bailleurs sociaux (RPLS), mis en place en 2011, recense chaque année l'ensemble des logements gérés par les bailleurs sociaux, y compris des logements financés en dehors des lignes de financement considérées comme sociales dans le cadre de la loi SRU. Pour les calculs de taux de logements sociaux, tous les logements ont été pris en compte, y compris le parc vacant. Le fichier ECOLO rassemble les autres composantes du parc conventionné, par des bailleurs privés ou par les communes. Il intègre également à part les foyers et résidences destinées à des publics spécifiques (jeunes travailleurs, personnes handicapées, foyers ou résidences de personnes âgées).

Autun offre ainsi 2 498 logements sociaux sur un parc de 6 977 résidences principales, soit un taux de 35,8%. Le parc est essentiellement constitué d'immeubles collectifs, seuls 5% de ce parc est en individuel.

nombre total de logements conventionnés

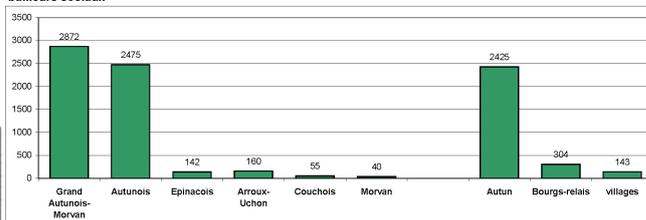
	recensement 2014			parc social					
	Population	Logements	Résidences principales	collectif	individuel	total	% RP	% individuel	
Grand Autunois-Morvan	36911	20333	17099	27882	307	3125	10,1	10,1	
Autunois	22157	12705	10442	2468	650	2562	24,8	7,0	
Épinacois	2748	2100	1889	198	20	181	8,0	13,0	
Arroux-Uchon	5251	3382	2849	133	86	219	9,3	39,3	
Couchois	2718	1288	895	50	17	67	7,2	25,4	
Morvan	2041	2148	1420	44	29	73	4,5	39,7	
Autun	32000	1440	9075	2380	130	2488	38,0	8,2	
Bourgs-relais	9622	1034	2504	281	76	357	14,1	21,3	
villages	51504	11883	7718	1320	131	279	3,5	48,8	
Étang-sur-Arroux	2288	1418	1087	141	22	159	16,5	13,1	
Étang-sur-Arroux	1622	803	640	37	32	126	10,8	31,7	
Couches	1428	849	621	40	14	52	10,0	23,8	

source : INSEE, Recensement 2014 - 2020

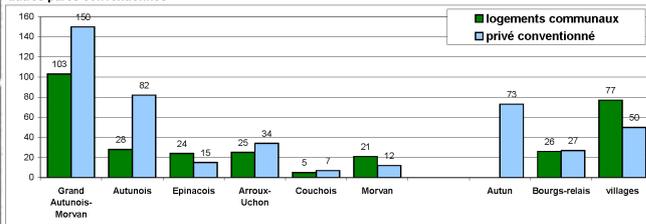
traitement AUSBFH

répartition du patrimoine social

baillleurs sociaux



autres parcs conventionnés



sources : DREAL RPLS 2017 - ECOLO

traitement AUSBFH

Les trois bourgs relais totalisent 357 logements locatifs sociaux, soit 14% de leur parc de résidences principales :

- Épinac offre 169 logements, 16% de son parc, en lien avec son histoire économique. Une vingtaine de logements sont en habitat individuel (13% du parc) ;
- Étang-sur-Arroux dispose de 126 logements, 16,9% du parc de résidences principales. 40 logements sont en individuel (31% du parc conventionné) ;
- Couches a un parc de logements plus restreint : 62 logements, 10% du parc total, dont 14 maisons individuelles (23%).

Dans l'Autunois, quatre autres communes offrent au moins 10 logements locatifs sociaux : Antully (23 logements), Laizy (12 logements), La Celle-en-Morvan (11 logements), Sommant (11 logements).

Dans le secteur Arroux-Uchon, deux communes disposent d'un parc social relativement étoffé : Broye avec 38 logements, Mesvres avec 25 logements.

Dans le Morvan, trois communes ont un parc social d'au moins 10 logements : Saint-Léger-sous-Beuvray (23 logements), La Grande Verrière (14 logements), Anost (12 logements).

Le reste du parc, constitué pour l'essentiel par les logements communaux, est très dispersé.

composantes du parc de logements conventionnés

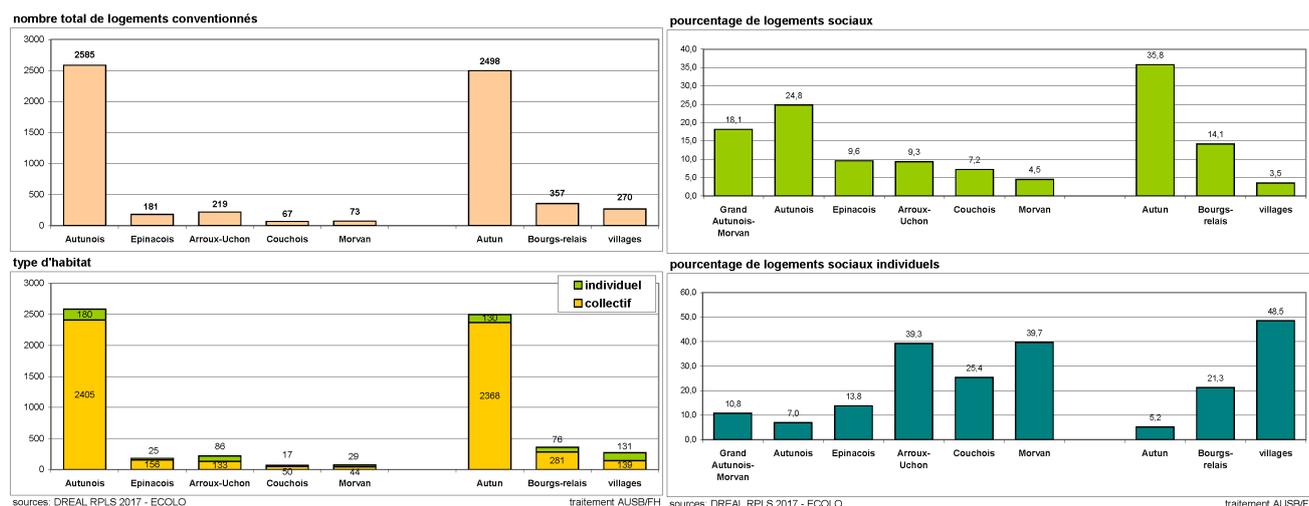
	baillleurs sociaux			logements communaux			baillleurs privés			total		
	collectif	individuel	total	collectif	individuel	total	collectif	individuel	total	collectif	individuel	total
Grand Autunois-Morvan	2670	302	2872	88	15	103	130	20	150	2782	337	3125
Autunois	2392	73	2475	23	5	28	89	7	92	2495	180	2585
Épinacois	122	20	142	21	3	24	13	2	15	150	25	181
Arroux-Uchon	88	72	160	22	3	25	23	11	34	123	86	219
Couchois	42	13	55	4	1	5	4	3	7	60	17	67
Morvan	18	24	40	10	3	13	10	2	12	44	29	73
Autun	2208	120	2425				73	1	73	2388	130	2498
Bourgs-relais	233	71	304	25	1	26	23	4	27	281	76	357
villages	81	102	143	63	14	77	35	15	50	138	131	279
Épinac	120	20	140	17	1	18	10	1	11	147	22	169
Étang-sur-Arroux	71	38	109	5	5	10	9	2	11	85	45	126
Couches	42	13	55	3	0	3	4	1	5	46	14	62

source : DREAL RPLS 2017 - ECOLO

traitement AUSBFH

Dans les villes, le parc social est essentiellement collectif, concentré sur quelques quartiers. Le logement collectif a permis de répondre à d'importants besoins essentiellement familiaux au moment du développement de l'activité économique dans les villes. Les besoins sont aujourd'hui plus diversifiés, notamment en ce qui concerne les ménages suivants : ménages de taille réduite, familles monoparentales... Une diversification par l'individuel semble mieux permettre l'évolution des parcours résidentiels, et son coût peut être contenu dès lors que le foncier est peu cher.

Dans certains villages, l'individuel, qui s'intègre plus aisément au type de construction traditionnel est privilégié. Mais l'apport de petits collectifs, assez faciles à intégrer dans le centre, peut être intéressant pour des personnes s'installant sur le territoire, les jeunes, ou les personnes âgées.



5.2 Des caractéristiques de logements à adapter pour répondre aux nouveaux besoins

La typologie des logements, axée sur les besoins des familles, peut être en décalage avec les évolutions sociétales et la demande

La taille des logements à vocation sociale (bailleurs sociaux, logements communaux, parc privé conventionné) correspond avant tout aux familles, avec 1 200 logements de trois pièces (39% du parc) et 1 000 de quatre pièces (33% du parc). Les petits logements d'une ou deux pièces (600 logements) peuvent loger un ménage sur cinq et les très grands logements un peu moins de 10% des demandeurs.

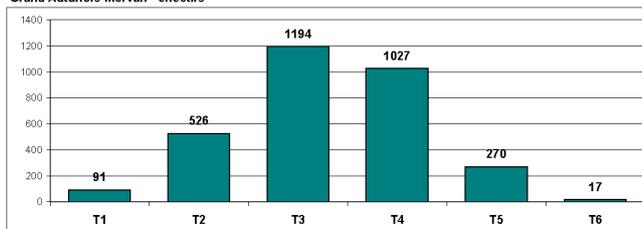
Le parc privé conventionné est diversifié, mais privilégie également les petits et grands logements. Le conventionnement, qui fixe les plafonds de loyers à des niveaux accessibles par de nombreux ménages, permet de maintenir en état des logements difficiles à louer, ou qui peuvent à ce titre bénéficier de prêts pour leur réhabilitation ou leur amélioration.

Cette situation conduit à un parc de logements vacants important

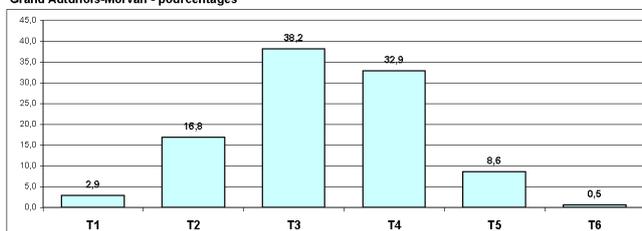
Près de 400 logements sont disponibles à Autun, en particulier dans les quartiers Saint-Pantaléon, Croix Verte, Saint-Andoche et Saint-Jean. Dans certains bâtiments, le taux de vacance dépasse 30%, même si des baux récents ont été conclus. La vigilance et la remise en état sont aussi impératives que pour l'habitat ancien, ces capacités sont essentielles pour de nombreux ménages à faibles ressources. La restructuration déjà engagée à Saint Pantaléon permet d'adapter progressivement le parc aux besoins réels.

composition des logements sociaux par taille (nombre de pièces)

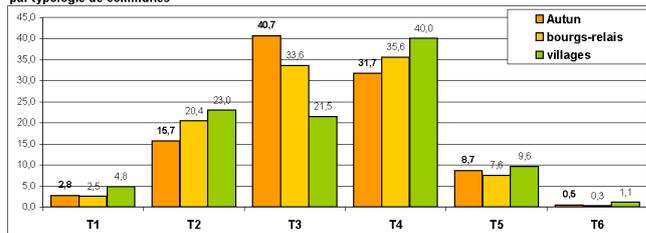
Grand Autunois-Morvan - effectifs



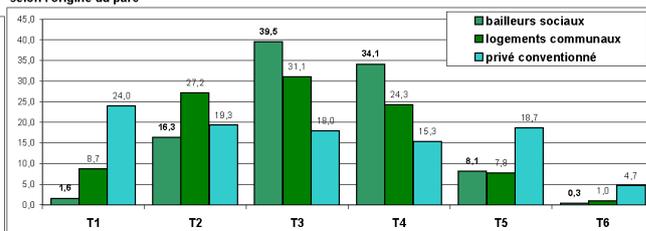
Grand Autunois-Morvan - pourcentages



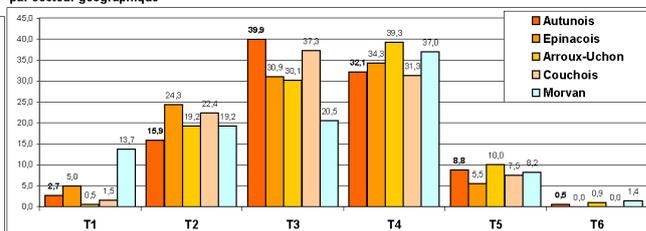
par typologie de communes



selon l'origine du parc



par secteur géographique



sources: DREAL RPLS 2017 - ECOLO

traitement AUSB/FH

La part du parc ancien est très importante : 69% des logements sociaux ont été construits avant 1970 et 20% entre 1970 et 1990

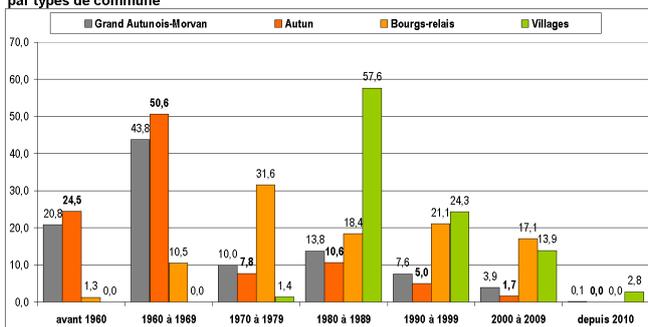
Le parc social a été très largement constitué pour répondre aux besoins de logements de l'immédiat après-guerre et au développement économique d'après la reconstruction, en particulier à Autun : près de 2 000 logements ont été construits à cette époque à Autun, 70 à Épinac, et 50 à Étang-sur-Arroux.

Il s'agit donc pour l'essentiel d'un urbanisme d'habitat collectif de grands ensembles, très concentré dans certains quartiers disposant à l'époque de vastes terrains facilement urbanisables, relativement bien situés par rapport à la ville et aux lieux d'emploi. Les normes de construction ont privilégié une réalisation rapide à moindre coût, les questions d'isolation phonique et thermique n'étaient pas prioritaires.

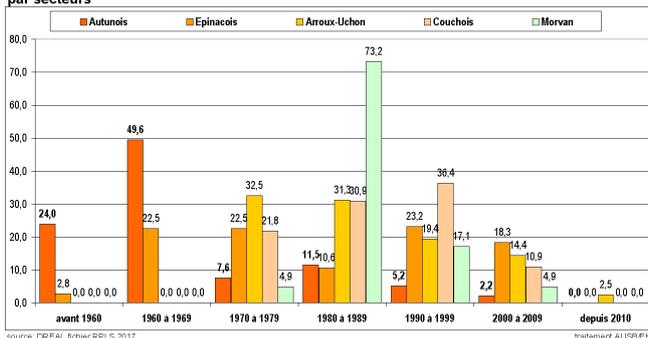
Ce parc doit donc faire l'objet de remise à niveau de ses équipements et de son isolation, comme cela a été entrepris dans le cadre des travaux ANRU, avec une restructuration importante du quartier Saint-Pantaléon.

Les taux de vacance importants dans certains bâtiments sont révélateurs d'une certaine obsolescence des logements, mais également d'un cycle de peuplement, liés à la vieillesse voire la mortalité au sein de résidents ayant parfois emménagé depuis plusieurs décennies.

Ancienneté des logements
par types de commune



par secteurs



source: DREAL fichier RPLS 2017

traitement AUSBP

ancienneté des logements des bailleurs sociaux

	avant 1960	1960 à 1969	1970 à 1979	1980 à 1989	1990 à 1999	2000 à 2009	depuis 2010	total
Grand Autunois-Morvan	181	1318	188	386	318	151	4	2626
Autunois	569	1226	188	264	728	55	0	2474
Epinacois	4	32	32	15	33	26	0	142
Aroux-Uchon	0	0	52	50	31	23	4	160
Couchois	0	0	12	17	20	6	0	55
Morvan	0	0	2	30	7	2	0	41
Autun	181	1318	188	386	318	151	0	2626
Bourgs-relais	4	32	32	15	33	26	0	142
villages	0	0	3	43	30	26	0	104
Epinac	4	32	32	15	33	26	0	142
Elan-sur-Arroux	0	0	52	34	13	23	0	122
Couches	0	0	12	17	20	6	0	55

en pourcentages

	avant 1960	1960 à 1969	1970 à 1979	1980 à 1989	1990 à 1999	2000 à 2009	depuis 2010	total
Grand Autunois-Morvan	29,8	43,8	10,8	13,0	1,8	3,4	0,1	100,0
Autunois	24,0	49,6	7,8	13,9	9,3	3,2	0,0	100,0
Epinacois	2,8	22,5	25,0	16,4	22,2	18,7	0,0	100,0
Aroux-Uchon	0,0	0,0	32,0	31,3	18,4	14,4	0,0	100,0
Couchois	0,0	0,0	21,8	30,9	36,4	10,9	0,0	100,0
Morvan	0,0	0,0	4,9	73,2	17,1	4,9	0,0	100,0
Autun	24,0	49,6	7,8	13,9	9,3	3,2	0,0	100,0
Bourgs-relais	1,3	16,5	18,8	10,4	21,5	17,3	0,0	100,0
villages	0,0	0,0	1,4	37,8	24,3	13,9	0,0	100,0
Epinac	2,8	22,5	25,0	16,4	22,2	18,4	0,0	100,0
Elan-sur-Arroux	0,0	0,0	42,3	27,8	10,6	18,3	0,0	100,0
Couches	0,0	0,0	21,8	30,9	36,4	10,9	0,0	100,0

source: DREAL fichier RPLS 2017

traitement AUSBP

La construction massive dans les années 60 a produit des logements aux normes de l'époque, apportant des éléments de confort moderne très appréciés, et une conception urbaine privilégiant air et lumière, pour des coûts de construction réduits par l'industrialisation de nombreux composants. Les durées des prêts consentis aux bailleurs sociaux étaient de 32 à 40 ans, les logements sont donc pour la plupart amortis, avec des niveaux de loyer fixés par rapport à leur coût initial, assortis des revalorisations légales. Toutefois, les travaux de gros entretien et de remise aux normes impliquent des réinvestissements importants, difficilement amortissables dans le court terme, d'autant que l'isolation thermique est aujourd'hui considérée comme prioritaire.

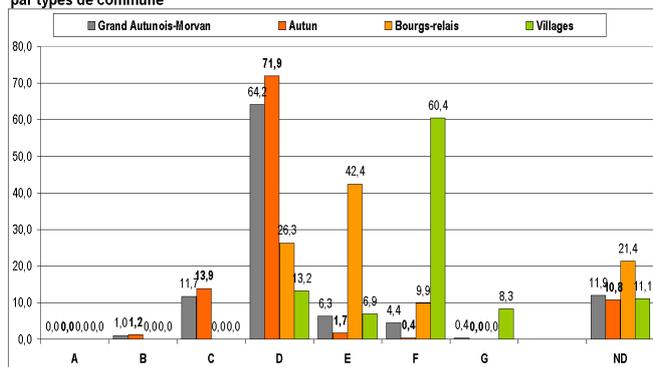
La construction neuve est rare, avec un taux de renouvellement particulièrement bas depuis le début des années 2000 (116 logements, soit 4% du parc total), et plus encore depuis 2010. De fait, le parc social ne permet pas de répondre au spectre complet des demandes.

Les normes de construction des années 60-70 ne permettent qu'un classement assez moyen vis-à-vis des étiquettes énergétiques

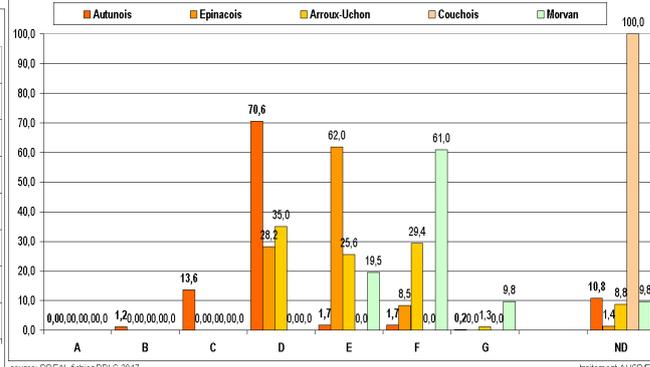
Les travaux menés dans le cadre de l'ANRU ont permis d'améliorer la situation pour les immeubles ayant fait l'objet d'une isolation soignée, comme en témoignent les 270 logements classés B ou C. Mais 380 sont encore classés en D, comme les 1 360 logements situés en dehors des quartiers sensibles. Il est à noter toutefois que les logements situés à Autun sont nettement mieux classés que ceux d'Epinac ou des villages, pourtant plus récents.

Le chantier de la rénovation thermique est de toute évidence à poursuivre, mais il peut se faire en plusieurs étapes si les bailleurs ne sont pas en mesure de traiter leurs immeubles en entier, le traitement des menuiseries et des vitrages permettent à eux-seuls des améliorations considérables, de même que la pose de chaudières plus performantes, utilisant des sources d'énergie moins onéreuses (bois, gaz naturel, etc.).

Etiquette énergétique des logements par types de commune



par secteurs



Des niveaux de loyer bas

L'ancienneté des logements permet des loyers très bas : 56% autour de 4€/m² et 33% autour de 5€/m².

Ainsi les studios, peu nombreux se répartissent en deux groupes, autour de 180€/mois et autour de 240 €/mois.

Pour les deux pièces, les deux-tiers se situent entre 200 et 250€/mois.

La moitié des trois pièces est louée entre 250 et 300€/mois, et 20% entre 300 et 400€/mois.

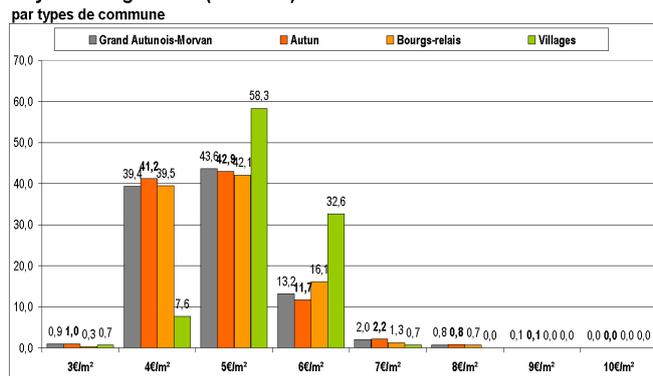
La moitié des quatre pièces se loue entre 300 et 350€/mois, 20% entre 360 et 450€/mois.

Enfin, pour les très grands logements, nettement moins nombreux, la majorité des loyers s'étagent entre 300 et 400€/mois.

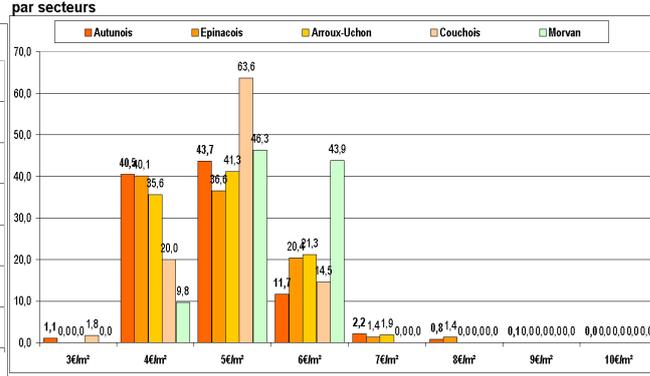
Les écarts sont donc d'environ 50€/mois pour une pièce supplémentaire, un peu moins pour les très grands logements destinés aux familles nombreuses.

Ce relatif « écrasement » de l'échelle des loyers présente l'avantage de proposer de grands logements à des loyers faibles, pour des résidents de faibles ressources. Dans une logique patrimoniale cependant, cette situation n'incite pas les bailleurs à investir, avec un retour loyer/investissement qui rendrait l'équilibre économique des opérations délicat à atteindre. L'un des enjeux peut être cependant la production de logements intermédiaires.

Loyer des logements (euros/m²) par types de commune



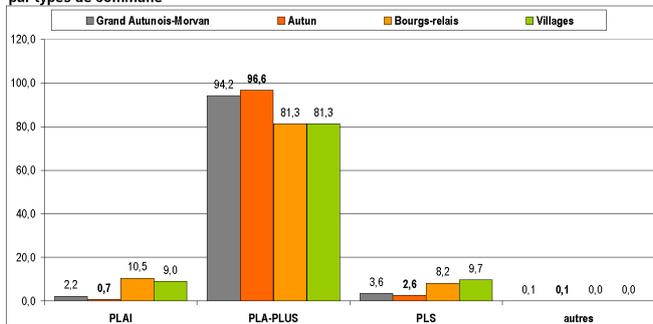
par secteurs



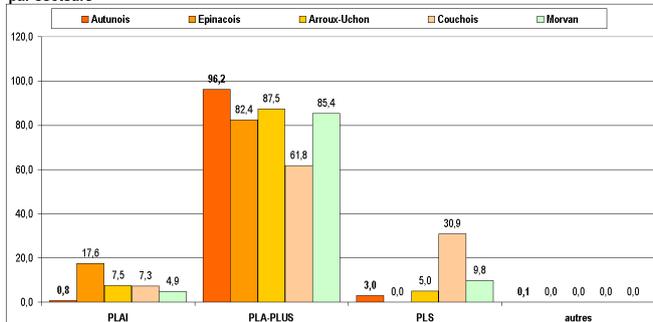
Les niveaux de loyer assez bas d'un parc plutôt ancien rendent moins nécessaire qu'ailleurs le recours aux PLAI, à loyer réduit, qui ne se justifient vraiment que dans les opérations neuves : 63 logements ont été ainsi financés (2% du parc total), 18 à Autun, 23 à Épinac.

Les financements PLS correspondent à un public à revenus moyens, permettant d'élargir la gamme d'offre du logement social et d'encourager un parcours résidentiel. Sur un total de 102 logements, 63 sont localisés à Autun, en particulier pour diversifier le quartier Saint-Pantaléon, 17 à Couches et 14 dans les villages.

Financement des logements par types de commune



par secteurs



source: DREAL fichier RPLS 2017

traitement AUSBFH

Financement des logements des bailleurs sociaux

	PLAI	PLA-PLUS	PLS	autres	total
Grand Autunois-Morvan	63	2705	102	2	2872
Autunois	20	2379	73	2	2474
Epinacois	25	117	0	0	142
Arroux-Uchon	12	140	8	0	160
Couchois	4	34	17	0	55
Morvan	2	35	4	0	41

Autun	16	2341	63	2	2424
Bourgs-relais	32	247	25	0	304
villages	13	117	14	0	144
Epinac	23	117	0	0	140
Etang-sur-Aroux	5	96	8	0	109
Couches	4	34	17	0	55

en pourcentages

Grand Autunois-Morvan	2,2	94,2	3,6	0,1	100,0
Autunois	0,8	86,2	3,0	0,1	100,0
Epinacois	17,6	82,4	0,0	0,0	100,0
Arroux-Uchon	7,5	87,5	5,0	0,0	100,0
Couchois	7,3	61,8	30,9	0,0	100,0
Morvan	4,9	85,4	9,8	0,0	100,0

Autun	0,7	96,6	2,6	0,1	100,0
Bourgs-relais	10,5	81,3	8,2	0,0	100,0
villages	9,0	81,3	9,7	0,0	100,0
Epinac	16,4	83,6	0,0	0,0	100,0
Etang-sur-Aroux	4,6	88,1	7,3	0,0	100,0
Couches	7,3	61,8	30,9	0,0	100,0

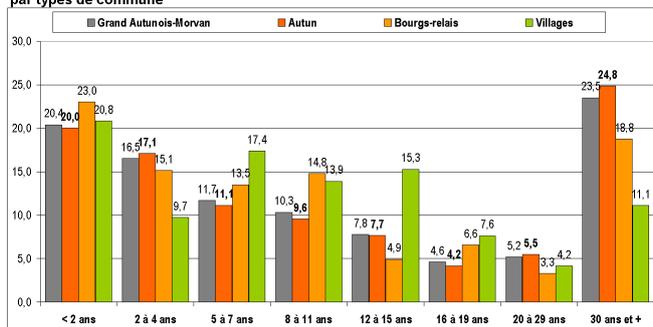
source : DREAL fichier RPLS 2017

traitement AUSBFH

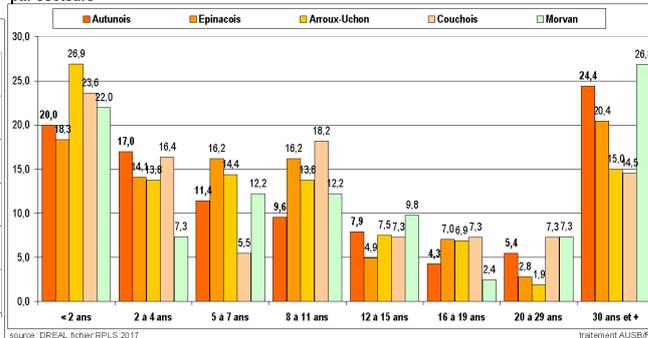
5.3 Occupation du parc social

Un double phénomène est constaté dans l'occupation du parc social : d'une part, une population enracinée dans son logement et son quartier (28% de résidents) et une rotation qui démontre le rôle du parc social dans le parc résidentiel.

Ancienneté d'emménagement des locataires par types de commune



par secteurs



source: DREAL fichier RPLS 2017

traitement AUSBFH

ancienneté des localités des bailleurs sociaux

	< 2 ans	2 à 4 ans	5 à 7 ans	8 à 11 ans	12 à 15 ans	16 à 19 ans	20 à 29 ans	30 ans et +	total
Grand Autunois-Morvan	584	413	324	290	233	132	183	872	3361
Autunois	297	279	287	238	185	109	124	687	2266
Châlonnais	29	29	23	23	7	18	4	29	142
Arvax-Clisson	47	22	23	22	12	11	7	24	166
Couchais	12	9	3	10	4	4	4	8	58
Morvan	9	3	5	3	4	7	3	11	41
Aulun	484	413	324	291	185	131	183	869	3170
Bourgs-Relais	70	45	44	40	14	20	9	17	194
Villages	30	14	25	30	22	11	6	19	164
Coras	26	25	23	23	11	10	6	20	144
Clang-sur-Arvaux	31	17	16	13	4	6	7	20	134
COURAIS	11	9	5	10	4	4	4	8	58

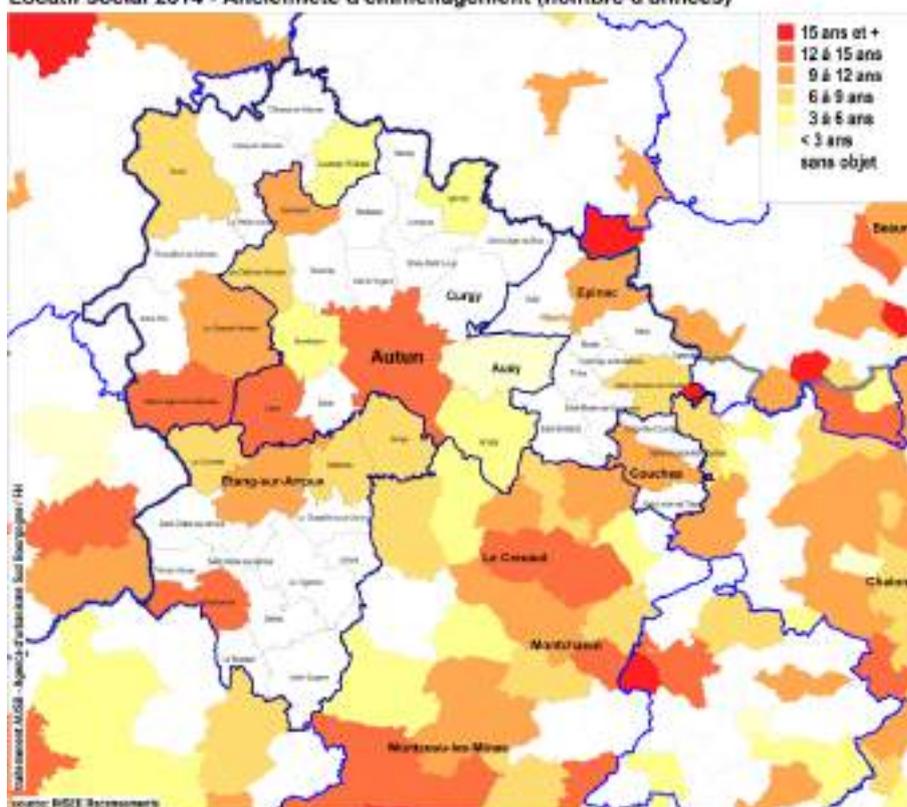
	en pourcentages								
Grand Autunois-Morvan	16,4	12,3	9,9	8,6	7,0	4,0	5,5	25,8	100,0
Autunois	13,0	12,4	11,4	9,8	7,9	4,3	6,7	20,4	100,0
Châlonnais	20,3	16,7	16,7	10,7	6,9	7,0	2,9	29,4	100,0
Arvax-Clisson	28,8	13,9	14,4	12,0	7,5	6,8	1,9	19,0	100,0
Couchais	20,8	16,4	6,3	16,2	7,3	7,3	7,3	14,0	100,0
Morvan	22,0	7,3	12,3	12,2	9,9	2,4	1,3	29,0	100,0
Aulun	15,6	11,1	11,1	9,8	7,1	4,0	5,6	34,8	100,0
Bourgs-Relais	23,0	10,1	11,6	14,8	4,8	8,8	3,3	18,2	100,0
Villages	19,8	8,7	17,4	12,9	6,1	7,8	4,2	11,1	100,0
Coras	16,9	14,5	19,4	16,7	4,3	7,1	2,6	20,7	100,0
Clang-sur-Arvaux	26,4	16,0	13,8	11,9	4,0	5,1	1,0	18,2	100,0
COURAIS	23,6	16,4	9,8	18,2	7,3	7,2	7,3	14,2	100,0

Une population âgée solidement implantée

Le pourcentage relativement élevé de ménages installés depuis très longtemps est révélateur de l'ancrage des populations dans leur quartier et de l'attractivité des loyers qui n'incitent pas à la mobilité, notamment pour la recherche de logements de petites surfaces.

Construire pour eux - ainsi que pour d'autres demandeurs mal pris en compte pour les attributions - des petits logements, à des loyers bas, pourrait permettre de libérer des grands logements pour de jeunes familles.

Locatif social 2014 - Ancienneté d'emménagement (nombre d'années)

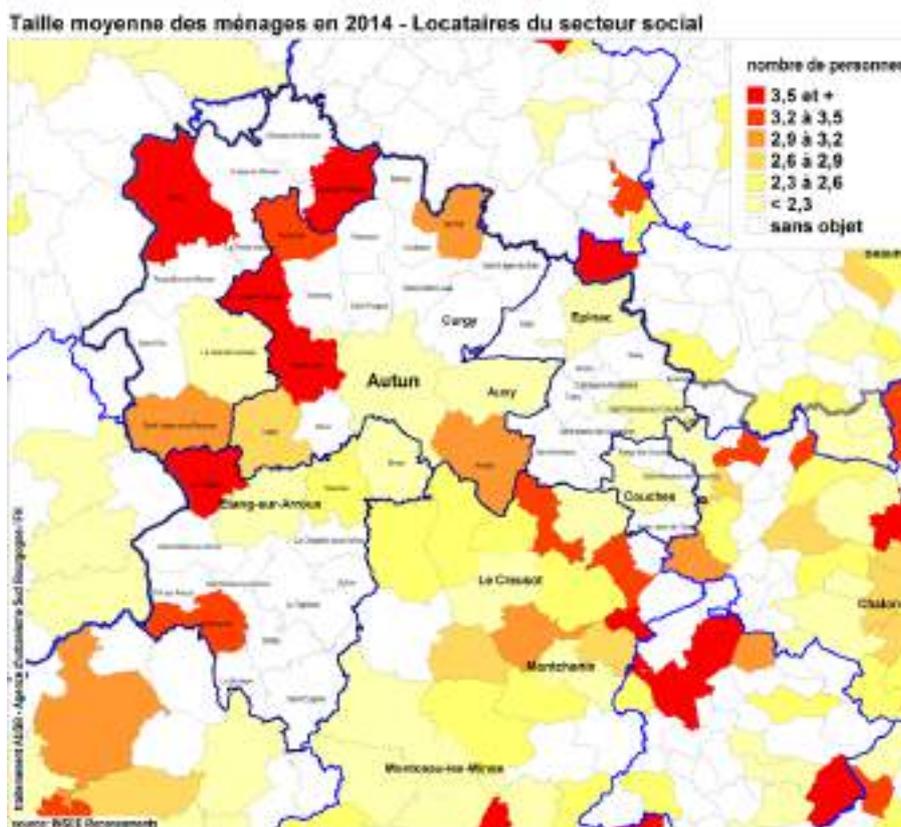


L'accueil de nouvelles populations

42% des personnes ont emménagé dans leur logement depuis moins de 10 ans et 20% depuis moins de deux ans. Ce phénomène est sensible sur l'ensemble du territoire et n'est pas uniquement lié aux grandes opérations de requalifications engagées dans les quartiers sensibles. Les difficultés financières, la précarité de l'emploi et le vieillissement peuvent expliquer pour partie cette évolution. Au-delà, cela témoigne aussi du fait que, si le territoire perd des habitants, il reste un lieu d'attractivité. Le rôle du parc social dans le parcours résidentiel se vérifie, le locatif privé pouvant apparaître parfois onéreux.

La taille moyenne des ménages est assez faible, avec des logements de fait sous occupés au regard de leur taille

52% des ménages sont des personnes isolées, 25% sont des couples sans enfant ou en situation monoparentale. Plus précisément, le parc récent s'adresse principalement à des actifs isolés ou des couples sans enfant. Les communes qui ne disposent que de peu de logements sociaux accueillent des grandes familles.



Globalement, la taille moyenne des ménages du locatif social est identique à celle du locatif privé (1,87 personne par ménage en moyenne). Elle se distingue en cela de la taille des ménages de logements occupés par leur propriétaire, très supérieure.

La pyramide des âges atteste le rôle d'accueil familial du parc social, avec plus d'un quart de moins de 20 ans, majoritairement scolarisés dans le premier degré. Ce taux pourrait baisser dans les prochaines années : l'âge des chefs de ménages se situe majoritairement dans la tranche 45-54 ans, leurs enfants grandissent, et les phénomènes de décohabitation pourraient s'accroître. L'enjeu du maintien d'une bonne rotation et de l'adaptation des logements aux besoins à la population paraît important.

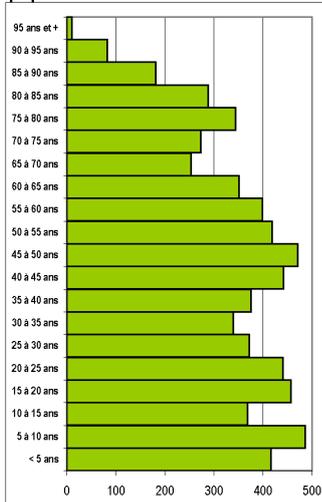
Le vieillissement des occupants est important. L'indicateur de jeunesse globalement à l'équilibre entre moins de 20 ans et plus de 60 ans n'est que de 0,83 à Autun. 37% des ménages sont aujourd'hui retraités, et 20% sont présents dans leur logement depuis plus de 20 ans.

Les plus de 60 ans constituent 26% de la population. Le parc joue également un rôle important pour l'hébergement des personnes très âgées, avec une pointe démographique pour les 75/85 ans, dont 8% de plus de 80 ans.

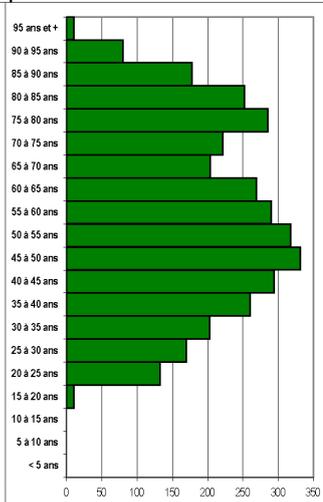
Sur le plan socioprofessionnel, 24% des ménages sont ouvriers, et 17% employés.

pyramide des âges en 2014

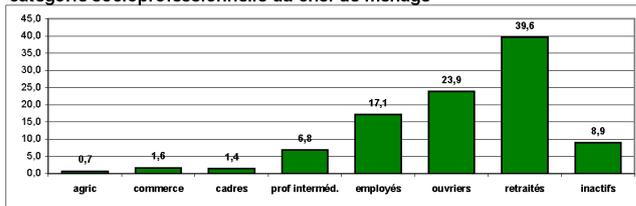
population totale



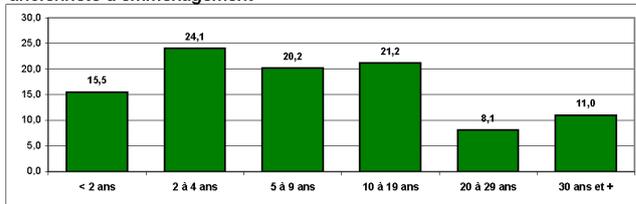
personne de référence



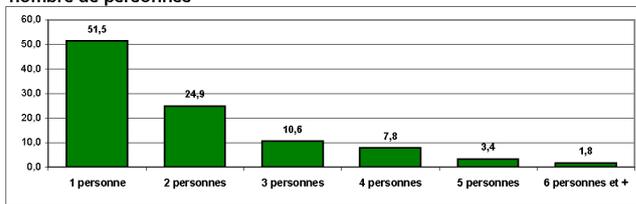
catégorie socioprofessionnelle du chef de ménage



ancienneté d'emménagement



nombre de personnes



source: INSEE 2014 fichier détail individus

traitement AUSB/FH

5.4 Synthèse et enjeux

- Le logement social représente 3 125 logements, soit 18,1% du parc des résidences principales, dont 10,8% en habitat individuel.
- Le parc social est très concentré : Autun réunit à lui seul 2 500 logements sociaux, soit 36,8% du parc total. Les bourgs relais comptent pour leur part 257 unités, représentant 14,1% de leur parc.
- L'offre concerne essentiellement des trois ou quatre pièces, qui représentent 72% du parc total. La taille moyenne des ménages est faible, identique à celle du parc privé, avec des logements de fait sous occupés au regard de leur taille : 52% des ménages sont constitués de personnes isolées, 25% de couples sans enfant ou en situation monoparentale.
- Les occupants du parc social se distinguent par une présence plus importante des populations âgées, voire très âgées, qui occupent depuis longtemps leur logement, et les jeunes ménages ou familles avec des enfants plus nombreuses qu'ailleurs.
- 42% des personnes ont emménagé dans leur logement depuis moins de 10 ans, 20% de moins de deux ans. Le parc social joue un rôle important dans l'accueil de nouvelles populations.
- L'essentiel du parc a été construit pendant des Trente Glorieuses, avec des enjeux de réhabilitation (notamment thermique) importants. Le taux de renouvellement est particulièrement bas : 116 logements ont été construits depuis le début des années 2000, soit 4% du parc total. Il n'y a pas d'adaptation importante de l'offre aux nouvelles demandes, notamment pour les personnes seules, les familles monoparentales ou les personnes âgées.
- Le niveau de loyer du parc largement amorti est bas, ce qui permet aux occupants d'accéder à des logements plus grands mais a pour corollaire de ne pas inciter à la construction de logements neufs, plus petits et mieux adaptés à la demande.
- Les attributions concernent les familles avec enfant(s), en couple ou monoparentales. Elles répondent moins aux demandes de mutations au sein du parc social, pour échapper à des dysfonctionnements de quartier ou de voisinage (bruits, tensions entre voisins, sentiment d'insécurité, etc.), ou pour une meilleure adéquation entre le logement, la composition de la famille et le budget.

Globalement, l'analyse démontre que le parc social joue son rôle, en permettant de répondre aux demandes de logements, notamment des ménages les plus fragiles. Si l'offre semble répondre à la demande, le parc social est marqué par plusieurs enjeux :

- Le développement mesuré d'une offre ailleurs qu'à Autun, notamment autour des bourgs relais ou dans les villages pour permettre de répondre aux besoins de l'ensemble des populations, notamment des plus jeunes et des jeunes familles (habitat individuel groupé par exemple). De petites opérations d'habitat intergénérationnelles pourraient notamment répondre aux demandes locales.
- A Autun et dans les bourgs relais, une adaptation et une modernisation progressive du parc, aujourd'hui très homogène (grands logements dans des résidences des Trente Glorieuses, avec des enjeux énergétiques forts et souvent sous-occupés). Cette adaptation est nécessaire pour participer à l'attractivité résidentielle globale. Elle pose néanmoins la question des équilibres économiques qui doivent être raisonnés au-delà du court terme (opportunité de logements amortis à loyers très bas) mais s'intégrer dans une adaptation progressive aux besoins réels. La production de logements neufs de plus petite taille doit être encouragée.
- Le parc conventionné communal (103 logements, 3% du total) ou privé (150 logements, 5% du parc total) peut paraître faible, mais il constitue une réponse intéressante en complément du parc des bailleurs sociaux pour permettre le maintien des personnes en difficulté ou âgées dans les villages et les centre bourgs. La réussite de cet objectif peut passer par l'encouragement au déploiement d'une offre de logements conventionnés sociaux ou très sociaux sur l'ensemble du territoire intercommunal.

6. LA SITUATION DE L'HEBERGEMENT ET DU LOGEMENT POUR LES PUBLICS SPECIFIQUES

Cette partie s'appuie essentiellement sur des entretiens réalisés avec une partie des acteurs locaux accueillant et/ou suivant des personnes appartenant aux cinq publics spécifiques (jeunes en insertion/en formation/étudiants..., personnes âgées, personnes en situation d'handicap, gens du voyage et public précaire/en grande difficulté).

Ces publics identifiés présentent de plus grandes difficultés que le reste de la population pour accéder à un logement, de par leur situation financière, sociale, familiale, leur fragilité physique et mentale, etc. Aujourd'hui, il est difficile de quantifier leur situation. C'est pourquoi la rencontre et les entretiens menés avec les associations, structures et organismes œuvrant pour ces publics a été nécessaire pour mieux évaluer leur situation au sein de la CC du Grand Autunois Morvan.

6.1 Les jeunes (apprentis, en formation, étudiants...)

En 2014, le territoire du Grand Autunois Morvan recense 4 891 jeunes âgés de 15 à 29 ans, soit 13% de la population. Ils sont pour l'essentiel installés dans la ville centre. Parmi cette tranche d'âge, 2 091 personnes de 18-24 ans résident dans le territoire, et plus particulièrement à Autun.

Mode de cohabitation	Nombre de jeunes âgés de 20 à 24 ans
Enfants d'un couple	443
Enfants d'une famille monoparentale	196
Adultes d'un couple sans enfant	226
Adultes d'un couple avec enfant	130
Adultes d'une famille monoparentale	22
Hors famille dans ménage de plusieurs personnes	70
Personnes vivant seules	205
Total	1 294

Source : Insee, Recensement de la population 2014

La moitié des jeunes âgés de 20 à 24 ans réside au domicile de leurs parents. Ce sont eux qui, dans les années à venir, sont susceptibles de décohabiter, soit au sein du territoire, soit ailleurs. Leur nombre peut permettre d'estimer de manière approximative la future demande.

La CCGAM accueille très peu d'étudiants (175⁹), la ville centre n'ayant pas cette fonction. Seules quelques formations supérieures existent à Autun. Le lycée militaire propose des classes préparatoires aux grandes écoles mais les étudiants, 107, sont en internat donc peu concernés par la recherche d'un logement. Le lycée Bonaparte propose deux filières post-bac (une troisième a complété cette offre en 2018) pour un effectif de 68 étudiants.

Le parc locatif demeure la solution privilégiée pour les jeunes en début de parcours résidentiel. Le parc social peut répondre aux besoins de ceux en situation plus précaire, surtout en début de vie active. Au 1^{er} janvier 2017, parmi les 157 demandes de la commune d'Autun, seules 12 relèvent de demandeurs âgés de 20 à 24 ans. Cette demande peu élevée ne reflète certainement pas la réalité du besoin en logement social des jeunes. Outre les difficultés d'arriver à une situation professionnelle stable, cette faible demande peut également provenir d'une offre sociale peu adaptée ou alors méconnue. A ce titre, l'OPAC 71 a par exemple lancé des campagnes de communication à destination exclusive des jeunes en recherche de logements. Le parc locatif privé peut ne pas être toujours accessible aux jeunes actifs faute de ressources insuffisantes. Ces constats sont peut-être autant de raisons qui poussent les jeunes à rester au domicile familial ou à se tourner vers des structures plus adaptées.

⁹ Source : MENESR-DGESIP/DGRI-Sous-direction des systèmes d'information et études statistiques : Synthèse des effectifs de l'enseignement supérieur

L'Espace Saint-Ex ou Foyer des Jeunes Travailleurs (FJT) d'Autun, est le principal établissement accueillant les jeunes en formation, étudiants ou autres qui ne peuvent pas se loger dans le parc privé. Il est destiné aux jeunes âgés entre 16 et 30 ans.

Le bâtiment proche du centre-ville appartient à l'OPAC depuis les années 1960. Le FJT offre 57 logements en collectif dont trois pour les personnes à mobilité réduite et 12 logements indépendants en diffus à Saint-Andoche, depuis 2009. Deux types de logements sont proposés : 35 studios de 24 m² et 22 chambres de 12 m².

Le FJT permet également la mobilisation de logements sociaux à destination des jeunes par le biais du système d'intermédiation locative auprès des bailleurs sociaux.

Le FJT a connu des opérations de réhabilitations en 2007, qui ont concerné essentiellement les sanitaires.

90 personnes ont intégré le FJT durant l'année 2016¹⁰, soit 58% des demandes de logement ; la plupart des demandes non abouties résultent de personnes n'ayant pas donné suite à leur demande initiale. Dans le même temps, 98 jeunes en sont partis. Le taux d'occupation s'établit à 91%. Au total, ce sont 163 jeunes qui ont séjourné à l'Espace Saint Ex durant l'année 2016 pour une durée moyenne de séjour de 7,6 mois.



L'emploi et la formation sont les premières raisons de la recherche d'un logement et concerne ainsi huit jeunes accueillis sur 10. Une partie de l'hébergement est orientée vers des missions autres que celle destinées à son public cible. En effet, deux logements d'hébergement d'urgence (un studio et une chambre) sont réservés par l'association Le Pont au sein de l'Espace Saint-Ex dans le cadre du dispositif Aide au Logement Temporaire. Même s'il s'agit d'hébergements temporaires, leur durée d'occupation s'est prolongée. Le FJT a également accueilli en 2016 plusieurs jeunes en rupture familiale sans autres solutions pour se loger.

Au-delà de sa mission de logement temporaire au service de la jeunesse, l'Espace Saint Ex remplit plus largement une mission d'attractivité du territoire, pour l'Autunois Morvan. Le passage par le FJT permet effectivement l'implantation sur le territoire de jeunes qui n'y sont pas originaires.

Les acteurs locaux pointent le manque de logements adaptés aux jeunes en stage ou en apprentissage, qu'ils soient originaires ou non du territoire, et qui cherchent un logement temporaire tel qu'un meublé.

6.2 Les personnes précaires/en grande difficulté

Ce public est suivi et pris en charge sur le territoire du Grand Autunois Morvan par le centre intercommunal d'action sociale (CIAS), le service social départemental (SSD) et l'association Le Pont, située au Creusot.

Sur la CCGAM, l'association gère et propose¹¹ :

- la Maison Relais d'Autun, destinée à l'accueil de personnes isolées à faible niveau de ressources et dont la situation sociale et l'état de santé psychologique, voire psychique, rendent difficile l'accès ou le maintien dans

¹⁰ Source : Rapport d'activité de l'Espace Saint Ex

¹¹ Association Le Pont. Rapport d'activité année 2016. Assemblée générale du 20 juin 2017.

un logement ordinaire. Elle s'inscrit dans une logique de logement durable, sans limitation de durée, offrant un cadre de vie semi-collectif. Elle met à disposition 10 logements (neuf T1 et un T2). En 2016, les 10 appartements sont occupés par deux femmes et huit hommes dont la moyenne d'âge est de 54 ans.

- le service d'accueil et d'orientation autunois ; accueille, évalue et oriente les personnes sans abri ou risquant de l'être. Le SAO a effectué 49 suivis en 2016. Le public est majoritairement composé d'hommes seuls. 21% du public accueilli a moins de 25 ans. L'accueil du public jeune se stabilise depuis deux ans.
- de l'intermédiation locative. Cette mission consiste en la mobilisation de logements dans le parc privé pendant une période déterminée, dans le département de Saône-et-Loire. L'Association est locataire de ces logements et les sous-loue à des ménages (profil spécifique) afin de faciliter, à terme, leur accès à un logement de droit commun. Le logement (T1) situé à Autun a glissé en faveur de son occupant. Depuis le mois de juillet 2018, l'association a lancé l'action « Logement d'abord » qui a permis de mobiliser 56 logements par le biais de l'intermédiation locative aussi bien dans le parc privé que le parc public.

Aucun CHRS « collectif » (centre d'hébergement et de réinsertion sociale) ne se situe sur le territoire mais des places en diffus sont proposées. Les équipes de l'association se déplacent quasiment quotidiennement sur le territoire pour suivre le public concerné.

L'association Abri hivernal autunois, avec six places, complète l'offre destinée aux personnes fragiles. C'est un hébergement d'extrême urgence, de courte durée, ouvert pendant la trêve hivernale. Il est en mesure d'accueillir huit personnes par jour. La durée des séjours s'échelonne entre un et trois jours.

Au total, le territoire compte 17 places d'hébergement d'insertion et 14 places d'hébergement d'urgence. De façon générale, les acteurs constatent un manque d'hébergement pour les ménages précaires par rapport au niveau de la demande dans le territoire, notamment en courte durée, même si cela concerne un faible nombre de personnes.

6.3 Les personnes handicapées

La CCGAM dispose de deux structures d'hébergement pour adultes handicapés :

- Le FHT La Croix Blanche à Autun d'une capacité de 18 places. Il propose un hébergement de nuit éclaté à destination de personnes atteintes de déficience intellectuelle qui exercent une activité pendant la journée, en milieu ordinaire, dans un établissement ou un service d'aide par le travail (ESAT), ou dans une Entreprise Adaptée.
- Le foyer de vie Les Colombes à Autun d'une capacité de 24 places. Il offre un hébergement complet pour des personnes adultes dont le handicap ne permet pas d'exercer une activité professionnelle, y compris en milieu protégé. Ces personnes ont une autonomie leur permettant cependant de se livrer à des occupations quotidiennes.

Le nombre de personnes handicapées est difficilement mesurable. Très peu de données existent sur ce public. Les données sur les allocataires de prestations sociales liées au handicap renseignent en partie sur la situation locale. En 2016, la CCGAM compte 627 allocataires percevant l'AAH, Autun 370, pour une population couverte de 938 personnes. Pour autant, toutes les personnes souffrant de handicap ne nécessitent pas forcément d'un logement adapté, ce qui rend la demande de logements spécifiques difficile à quantifier.

6.4 Les personnes âgées

Le vieillissement de la population est un constat généralisé. La région Bourgogne Franche-Comté dont, entre autres, le département de Saône-et-Loire sont marqués par une population vieillissante. La part et le volume des personnes âgées (60 ans ou plus) reste élevée. Or d'ici 2050, ce constat s'accroîtra : « Ce vieillissement serait plus prononcé en Bourgogne-Franche-Comté que dans les autres régions métropolitaines : la part de seniors (65 ans ou plus) atteindrait 30% en 2050 et serait supérieure de trois points à la moyenne métropolitaine ». La CCGAM s'inscrit en plein dans cette dynamique.

L'évolution de la part de personnes âgées de plus de 60 ans donne un indice des possibles futures demandes d'entrées en structures d'hébergement. En 2014, un peu plus d'un habitant sur trois est une personne âgée ou seniors (60 ans ou plus) sur l'ensemble de la CCGAM. Un secteur en particulier se démarque par une population vieillissante : le secteur du Morvan avec 41,3% de sa population. Depuis 2009, le poids de cette tranche d'âge n'a cessé de croître (+6%); notamment dans le Couchois, secteur ayant connu la plus grande augmentation (+10,5% en cinq ans), suivi par le secteur du Morvan (+7,4%).

Cette tendance s'accompagne d'une gérontocroissance. Ce phénomène se démontre par un gain de 757 seniors sur la période 2009-2014. Malgré les taux de croissance élevés des trois secteurs cités précédemment, ce sont essentiellement les secteurs d'Autun et sa couronne puis de la Basse Vallée de l'Arroux et Montagne d'Uchon qui enregistrent le plus fort gain de seniors : respectivement +396 et +144 en cinq ans. Concernant Autun et sa couronne, le phénomène est dû à la concentration des différents établissements accueillant ce public spécifique dans la ville centre (maisons de retraite, EPHAD, Maison-relais...).

Parmi cette tranche d'âge, les 75 ans ou plus – âge à partir duquel est décrétée la dépendance – représente 14% de la population de la communauté de communes en 2014 (+86 personnes entre 2009 et 2014). Leur nombre a donc augmenté de 26% en cinq ans.

Vieillesse

Augmentation de la proportion des personnes âgées résultant de l'allongement de l'espérance de vie et de la baisse de la natalité. C'est une valeur relative: pourcentage de personnes âgées.

Gérontocroissance

Augmentation des effectifs de la population âgée, liée à la progression de l'espérance de vie et à la structure par âge de la population. C'est une valeur absolue: nombre de personnes âgées.

La CCGAM compte plusieurs établissements pour l'hébergement des personnes âgées.

- Huit EPHAD destinées à l'hébergement complet (et/ou temporaire) des personnes âgées dépendantes (cinq à Autun, un à Couches, Épinac et Étang-sur-Arroux) pour une capacité totale de 623 places. Deux d'entre eux accueillent également des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou maladies apparentées.
- Trois foyers logements dédiés à l'accueil de personnes âgées autonomes d'une capacité totale de 158 places (deux à Autun et un à Étang-sur-Arroux) auquel s'ajoute la résidence services à Autun de 52 appartements.

Sur la question de l'adaptation des logements, la fourchette d'une adaptation se situe entre 6 000 et 8 000 € pour un niveau de perte d'autonomie déjà avéré, sachant que pour 4 000 à 5 000 € des travaux déjà conséquents peuvent être effectués¹². Ces dépenses sont des dépenses uniques d'investissement. Elles représentent dès lors bien moins qu'un an de séjour en EHPAD, environ 25 000 € à raison de 70 € par jour. Il faut également ajouter que le versement de l'enveloppe soins dans un EHPAD pour une seule année est d'environ 10 000 € par an. - Les acteurs pointent également le coût de l'hébergement en EHPAD mais insistent plutôt sur l'importance de l'accompagnement social dans les démarches administratives menant à des travaux. - Pour autant, les EHPAD sont toujours indispensables à la vie d'un

¹² BROUSSY Luc, *L'adaptation de la société au vieillissement de sa population : FRANCE : ANNEE ZERO I*, Mission Interministérielle sur l'adaptation de la société française au vieillissement de sa population, janvier 2013.

territoire. Il existe en effet un taux incompressible de personnes devant rentrer dans ces institutions, soit à cause d'un besoin de prise en charge de plus en plus lourde, soit parce que les aidants se trouvent épuisés¹³.

Que ce soit pour les seniors ou pour les personnes handicapées, les principaux bailleurs sociaux du territoire (OPAC, SEMCODA et S.A. HLM Logivie) opèrent quelques changements dans les logements, généralement à la demande des locataires. En effet, 890 personnes âgées de 60 ans ou plus résident dans un logement du parc social¹⁴ et 177 personnes touchent l'AAH. Les opérations menées concernent essentiellement le remplacement des baignoires en douches.

Un constat principal est établi par l'ensemble des acteurs rencontrés est qu'il est difficile de trouver un logement adapté, en particulier dans l'Épinacois. Les acteurs font état d'un vrai besoin en appartements pré-équipés/thérapeutiques. Or l'enjeu du maintien à domicile passe par la rénovation et l'adaptation des logements, notamment avec l'intervention d'ergothérapeutes.

Dans cette même optique, la CCGAM est devenue un territoire d'expérimentation de la domotique en 2015, dirigée par le cluster GA2B et l'association locale AMDF (Autunois Morvan Développement Formation). Cette expérience d'installation aura permis d'expérimenter l'ensemble de la chaîne de mise en place, du contact des personnes à la maintenance des équipements. Des préconisations ont été faites et le GA2B travaille à la mise en place d'une offre complète de service et de matériels. Plus globalement, les entreprises du GA2B construisent un projet d'offre globale permettant de répondre aux besoins des personnes âgées (sécuriser les déplacements nocturnes, analyser les dangers potentiels, alerter en cas de danger ou de chute, apporter une réponse à l'isolement, améliorer le confort, etc.).

Depuis 2018, pour favoriser le maintien à domicile des personnes dépendantes, l'association AILES (association inter-entreprises locale d'entraide sociale), avec le soutien de la CCGAM et du CIAS, mène une expérimentation innovante qui doit équiper 80 foyers de la CCGAM en appareil domotiques.

Cette association a effectivement répondu à un appel à projet de la « Conférence des financeurs pour la prévention de la perte d'autonomie » de Saône-et-Loire. Ces structures pilotées par les conseils départementaux ont été mises en place par la loi d'adaptation de la société au vieillissement pour impulser des projets innovants en matière d'autonomie.

Les ménages participant à l'expérience sont choisis sur la base du volontariat. En contrepartie, ils ont pour obligation d'accepter un suivi et doivent donner un retour tout au long de l'expérience : répondre à des questionnaires, être formés à l'utilisation des techniques... Le but n'est pas de tester la technologie mais son utilité et sa prise en main.

Cela concerne des personnes âgées entre 60 et 98 ans, avec des profils et des besoins très différents. Les plus âgés sont souvent demandeurs de matériel détectant les chutes alors que les plus jeunes sont plus dans une démarche de prévention et de réaménagement de la maison en vue de la perte d'autonomie.

Après l'évaluation des besoins, l'équipement des foyers a débuté en février 2019 et les résultats de l'expérimentation doivent être rendus début 2020.

Grâce à cette expérience, une nouvelle offre non lucrative pourrait être développée en proposant des services, et en permettant ainsi l'accès à la technologie à moindre coût, sur abonnement : sélectionner les produits domotiques les plus efficaces, négocier des tarifs avantageux, proposer des tarifs de groupe et informer sur les aides financières existantes.

Enfin, les acteurs pointent le peu de familles d'accueil pour personnes âgées et handicapées sur le territoire alors que cette offre peut être une solution temporaire appropriée.

6.5 Les gens du voyage

Selon le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) de Saône-et-Loire, une aire d'accueil de neuf places doit être réalisée et l'aire de grand passage de 50 places doit être remise aux normes. La gestion et leur réalisation appartiennent à l'EPCI.

¹³ BERNARD Claire, HALLAL Sanaa, NICOLAÏ Jean-Paul, *Silver Economie, une opportunité de croissance pour la France*, France Stratégie, 2013.

¹⁴ Cf. AUSB. *Etat des lieux de l'occupation du parc social de 2015 sur le territoire de la communauté de communes du Grand Autunois Morvan*. Septembre 2016

L'aire de grand passage a été réalisée en 2004. Elle dispose d'une quarantaine de places. L'occupation de cette dernière est très ponctuelle et liée aux grandes manifestations de cette communauté (début d'année et durant le mois de mai). L'occupation est très faible et estimée à environ quatre semaines par an¹⁵.

La présence des gens du voyage a été constatée également à Épinac, mais la gestion et l'organisation sont à la charge de la commune.

Le Grand Autunois Morvan n'est pas marqué par des enjeux liés à la suroccupation de l'aire de grand passage et à la sédentarisation amenant une réflexion sur l'habitat adapté, rencontrée sur les territoires voisins.

Très peu de cas de sédentarisation ou de volonté de sédentarisation sont connus sur le territoire. Cette démarche (avec l'obtention de terrains familiaux) est pilotée par la ville d'Autun et suivie par l'association Le Pont.

6.6 Synthèse et enjeux

Plusieurs enjeux sont identifiés :

- Le premier touche à l'adaptabilité des logements. Le bâti ancien détériore les conditions et le confort intérieur des logements. Le maintien à domicile est tributaire de la rénovation du logement.
- Le deuxième concerne l'émergence de propositions alternatives : logement intergénérationnel, petites unités de vie, béguinage...
- Le dernier enjeu vise à l'accompagnement des personnes dans la constitution des dossiers, notamment pour les personnes âgées.

¹⁵ Propos issus de l'entretien avec la personne référente à la CCGAM, M. Pierre Montcharmont.

7. LES MARCHES IMMOBILIER ET FONCIER

7.1 Une construction neuve au ralenti

Une dynamique de construction en retrait par rapport aux objectifs du SCoT et aux territoires voisins, plus axée qu'ailleurs sur l'individuel

704 logements ont été autorisés¹⁶ entre 2008 et 2016, en moyenne 78 logements par an, la moitié des objectifs définis dans le SCoT. Même si la faiblesse de cette dynamique peut être en partie imputée à la crise de 2008, on ne peut que constater un écart important avec les territoires voisins. Ainsi, pour un parc immobilier total correspondant à 45% de celui de la CUCM, la part du neuf n'est que de 35%.

L'écart est réduit dans le cas de l'individuel (41%), mais très accentué pour le collectif : 11% seulement. Or le SCoT préconise de développer un parc de petits logements, qui ne peut se réaliser que dans le collectif. La dominante de l'individuel pur, porté directement par les ménages, montre que les acteurs du lotissement et de la promotion immobilière ont très peu investi sur le territoire. Relancer son attractivité, rassurer les investisseurs, porter des projets de développement sont donc des nécessités pour atteindre les objectifs du SCoT.

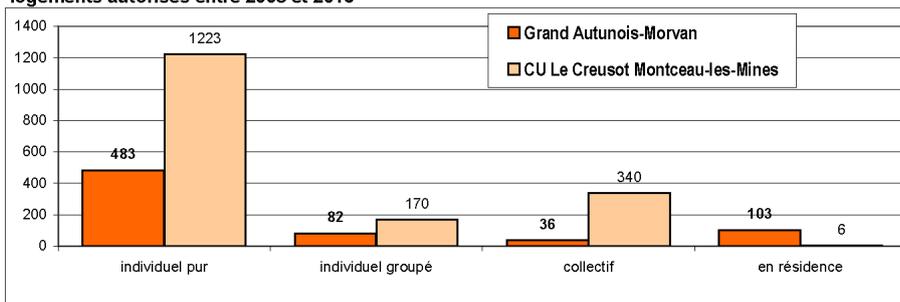
logements autorisés entre 2008 et 2016

	entre 2008 et 2016					moyenne annuelle				
	individuel pur	individuel groupé	collectif	en résidence	total	individuel pur	individuel groupé	collectif	en résidence	total
Grand Autunois-Morvan	483	82	36	103	704	54	9	4	11	78
en %	68,6	11,6	5,1	14,6	100,0					
CU Le Creusot Montceau-les-Mines	1223	170	340	6	1739	136	19	38	1	193
en %	70,3	9,8	19,6	0,3	100,0					

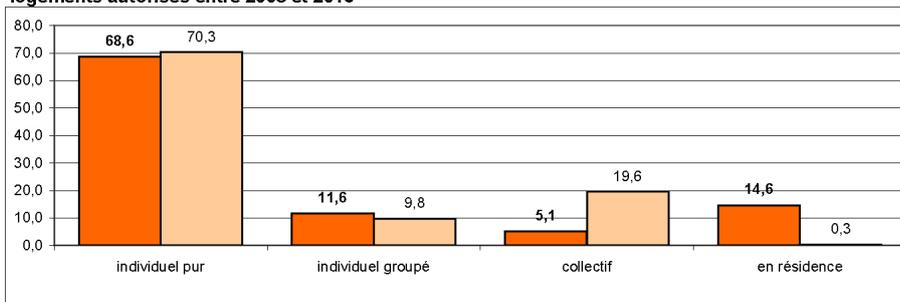
données de comparaison - recensement INSEE 2014

	recensement INSEE 2014				total autorisé			
	maisons	appartements	total	% maison	maisons	appartements	total	% maison
Grand Autunois-Morvan	17113	6039	23152	73,9	565	36	601	94,0
CU Le Creusot Montceau-les-Mines	32748	18233	50981	64,2	1393	340	1733	80,4
CCGAM/CU CMM	0,52	0,33	0,45		0,41	0,11	0,35	

logements autorisés entre 2008 et 2016



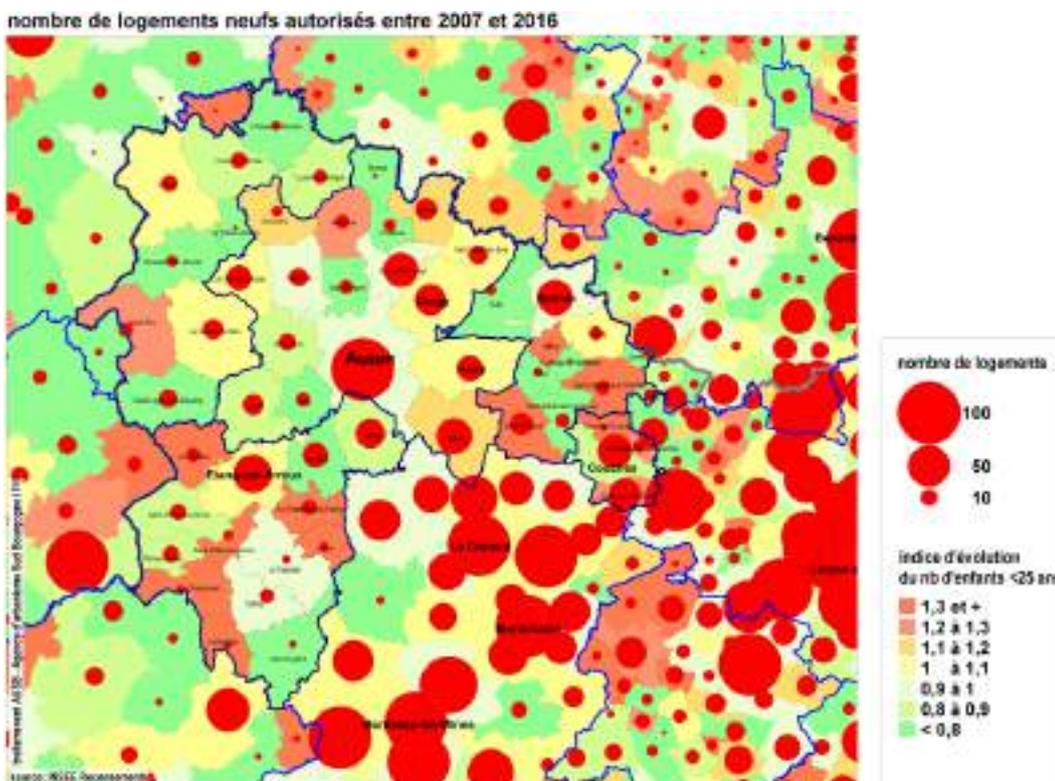
logements autorisés entre 2008 et 2016



source: DREAL Sitadel 2 Dates réelles

traitement AUSB/FH

¹⁶ Le changement d'alimentation du fichier Sitadel est considéré comme fiable à partir de 2008. Les autorisations incluent l'année 2016, c'est pourquoi elles sont préférées pour les exploitations statistiques aux logements commencés. De fait, l'écart d'effectifs est très réduit sur une période assez longue.



L'individuel, moins souvent groupé qu'ailleurs, est porté par la volonté des ménages, de façon très dispersée

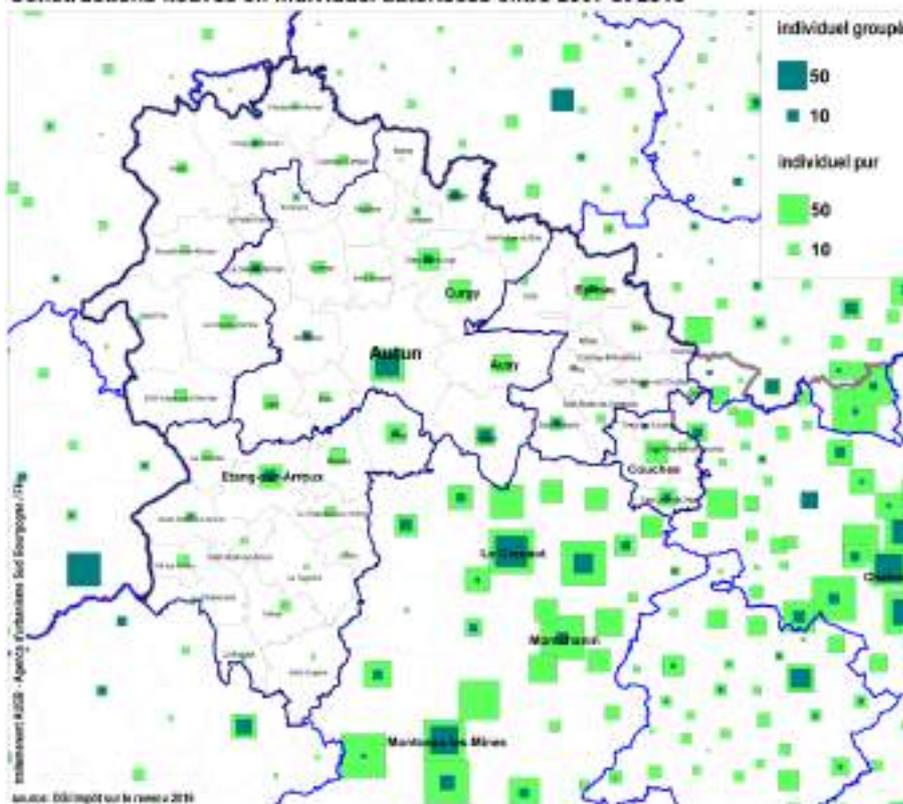
Le modèle de développement est donc celui du tout individuel, avec une localisation préférentielle autour de la ville centre : la moitié des logements a été autorisée dans l'Autunois, en particulier dans les quatre communes de sa périphérie est. Autun, et dans une moindre mesure Antully, ont accueilli des lotissements, ainsi qu'Étang-sur-Aroux, ailleurs les projets sont avant tout individuels, avec comme conséquence une consommation foncière relativement importante par rapport à l'augmentation des capacités d'habitat.

Logements individuels autorisés - 2009-2016

	indiv. par	indiv. groupés	total
Grand Autunois Morvan	489	82	566
Autun	226	55	281
Autun - Centre	0	0	0
Autun - Est	27	0	27
Autun - Nord	46	7	53
Autun - Sud	52	5	57
Autun	34	24	58
Autun - Centre	78	0	78
Villages	281	58	408
pour comparaison			
DU de Grand Autunois Morvan	1000	170	1160
DU de Grand Autunois Morvan	0,76	0,48	0,47

source : ENEA - Guichet

Constructions neuves en individuel autorisées entre 2007 et 2016



Très peu d'investisseurs pour l'habitat collectif, exclusivement localisé à Autun, un peu compensé par l'habitat en résidence

Les augmentations de capacité dans le collectif ont été extrêmement faibles, seulement 36 logements, dont 28 dans la ville d'Autun. Outre l'impact de la crise, ce faible résultat peut être aussi une conséquence indirecte des investissements réalisés par l'ANRU dans le quartier Saint-Pantaléon, les acteurs privés se mettant souvent en situation d'attente. Mais l'importance du parc locatif existant et sa capacité à répondre aux besoins, dans le privé ou dans le social, le nombre important de logements vacants et la crainte d'une faible rentabilité sont autant de facteurs dissuasifs pour les investisseurs, malgré le renouvellement des dispositifs d'incitation fiscale.

Par contre, Autun a accueilli une opération de 99 logements en résidence, orientée vers la clientèle senior, qui renforce ainsi ses capacités d'accueil en rapport avec le vieillissement de la population, et la solvabilité d'une partie de ces ménages, qui trouvent à Autun toutes les commodités et services attendus, aussi bien sur le plan médical que sur celui du commerce.

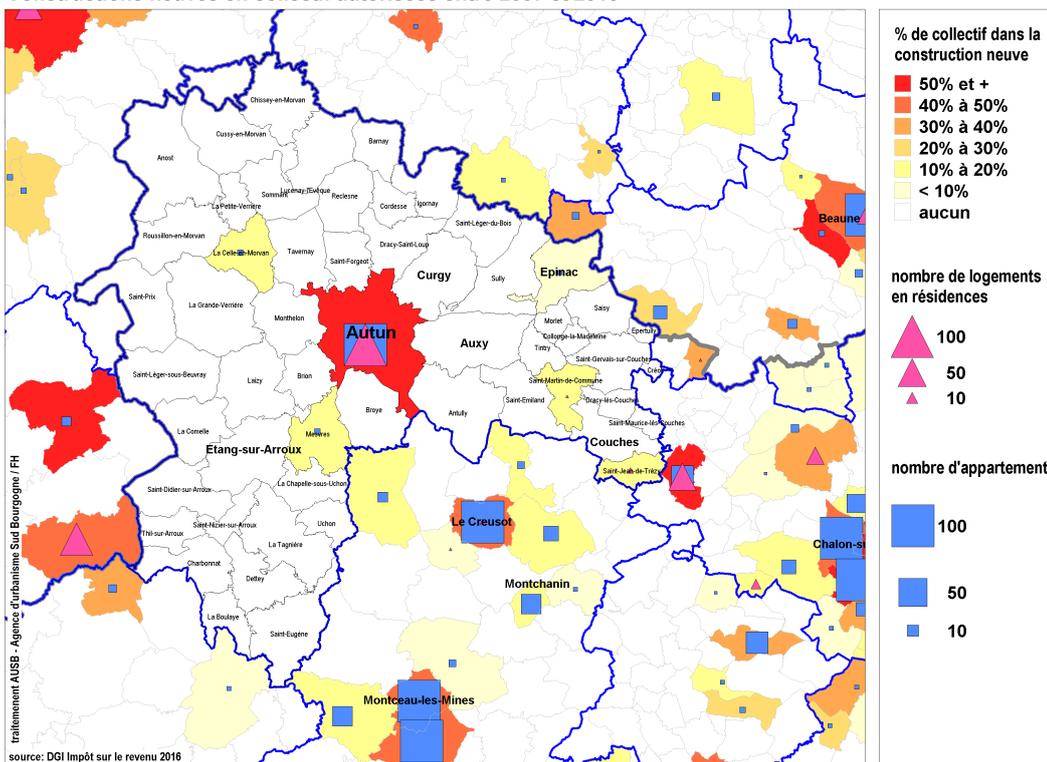
Logements collectifs autorisés - 2008-2016

	collectif	en résidence	total
Grand Autunois Morvan	36	103	139
Autun	28	99	127
Courcy	0	1	1
Courcelles	0	0	0
Montceau	0	0	0
Autun	28	99	127
Courcy-relais	2	0	2
Villages	6	4	10
pour comparateurs			
CU de Grand Morvan et Morvan	301	15	316
CU de CCGAM (2008-2016)	311	117	428

source : DREAL Bourgogne

document ALGOT 1

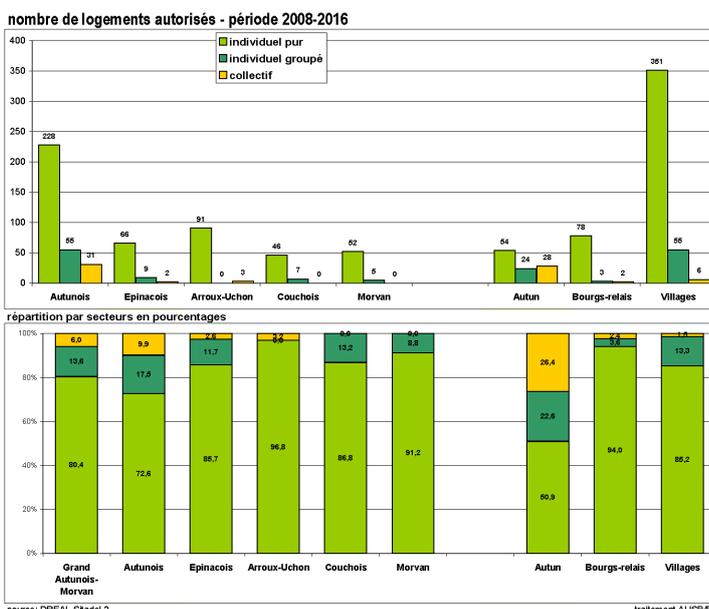
Constructions neuves en collectif autorisées entre 2007 et 2016



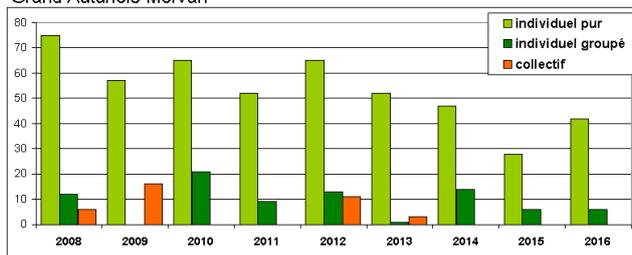
Des rythmes de construction qui s’amenuisent dans la plupart des secteurs

La très faible diversité des types d’habitat présents dans les permis de construire autorisés, même à Autun, souligne l’orientation presque exclusive de la construction neuve en direction des familles. Le faible coût des terrains est également un facteur facilitant cette orientation vers l’individuel, encore plus lorsque ces terrains sont localisés dans des villages ou communes périphériques, qui cherchent à attirer des familles avec enfant(s) pour maintenir leur école et quelques services. La conséquence est aussi dans le recours exclusif à la voiture individuelle pour l’ensemble des déplacements hors le ramassage scolaire, pesant lourdement sur le budget des ménages.

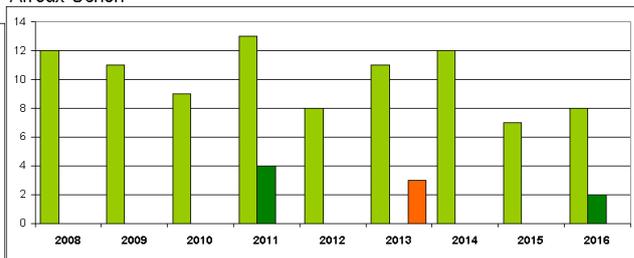
Les rythmes de construction annuelle par secteur soulignent un affaiblissement relativement récent : ainsi dans l’Autunois les autorisations portaient sur une centaine de logements par an jusqu’en 2012, avant de tomber entre 50 et 60 par an. Le même constat, avec des effectifs plus limités, peut être fait pour l’Épinacois et le Couchois, tandis que la construction neuve a quasiment disparu dans le Morvan. Seuls les secteurs de la vallée de l’Arroux gardent une meilleure dynamique, sans doute touchée en partie par celle du Creusot. Le phénomène de dépeuplement général de la CCGAM touche fortement le rythme de constructions neuves sur le territoire.



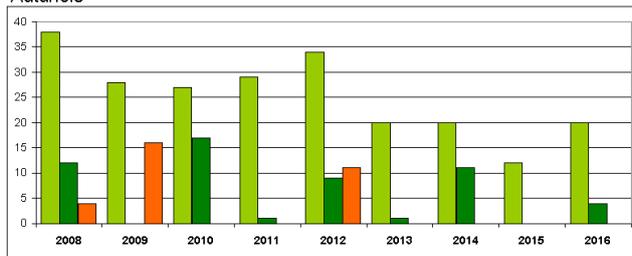
nombre de logements neufs autorisés
Grand Autunois-Morvan



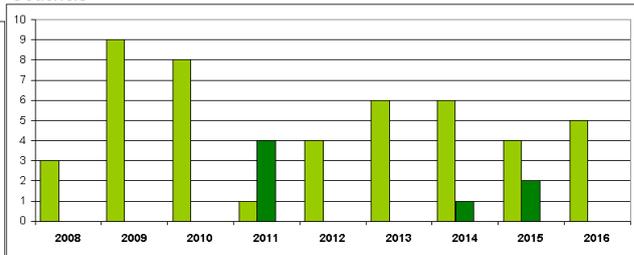
Arroux-Uchon



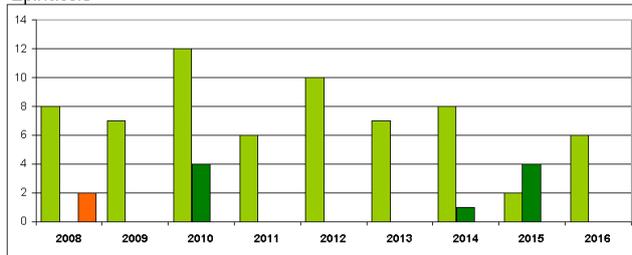
Autunois



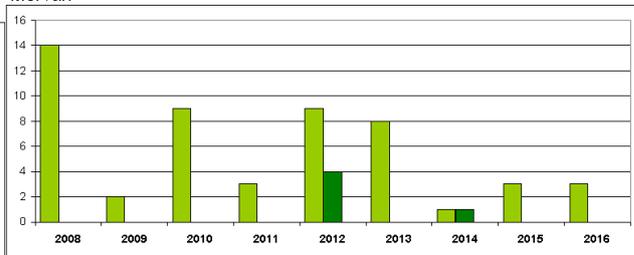
Couchois



Epinacois



Morvan



source: DREAL Sitadel 2

traitement AUSB/FH

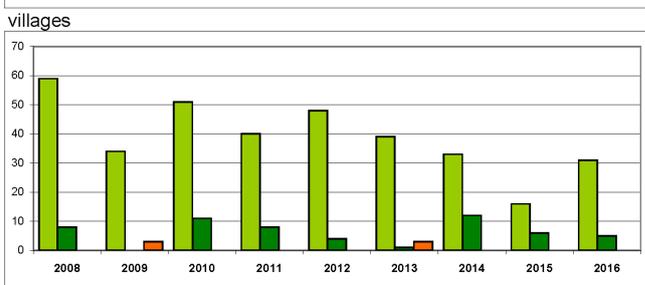
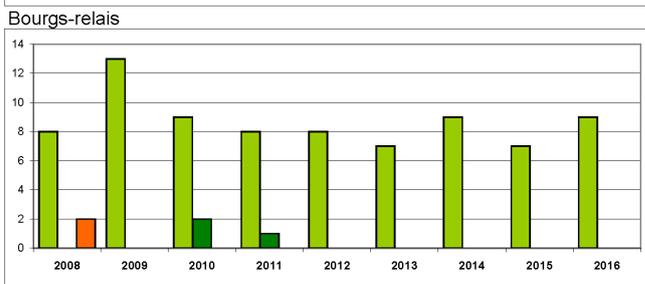
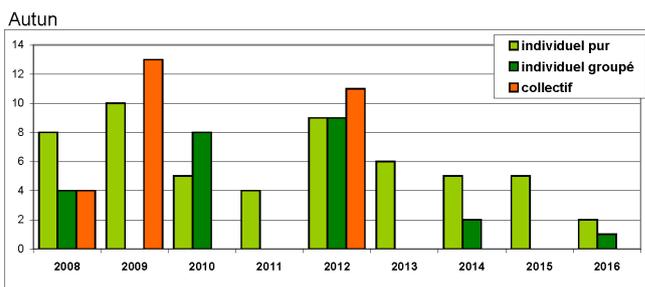
Les polarités n'ont qu'un impact très limité sur les dynamiques de construction

Si l'analyse par secteur géographique a l'avantage de faire ressortir les atouts d'un positionnement, par rapport à la ville centre, aux secteurs voisins, aux réseaux de transport, elle ne suffit pas à faire ressortir le rôle particulier des polarités comme moteur du développement.

Les villages, qui procurent sentiment de proximité et de calme, avec l'atout de quelques équipements et de la solidarité des voisins, ont apporté près de 70 maisons en 2008, une cinquantaine en 2012, à peine 35 en 2016 : l'éloignement des services, le manque d'attractivité pour des jeunes ménages non originaires du secteur, la concurrence aussi de l'habitat ancien existant, moins cher, ancré dans le village, avec d'importants potentiels de valorisation sont autant de causes à analyser pour y porter remède.

Les trois bourgs relais principaux, Épinac, Étang-sur-Aroux et Couches continuent à accueillir chaque année une petite dizaine de maisons, qui répondent sans nul doute à des besoins locaux, mais qui peinent à apparaître comme la traduction d'une dynamique de pôles relayant celui de la ville centre, et profitant de leurs facteurs de centralité. De fait, la croissance se produit davantage dans leur périphérie, avec une tendance à un certain étalement urbain.

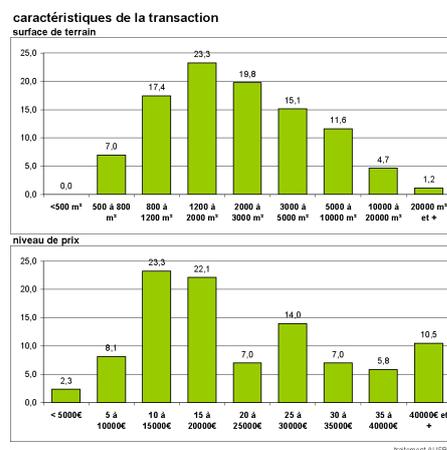
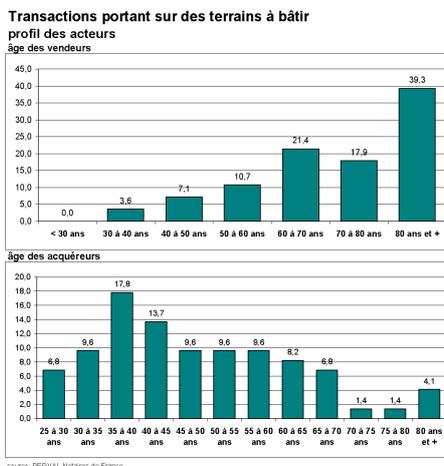
La ville d'Autun, où les projets se sont répartis de façon assez équilibrée entre le collectif, l'individuel groupé et l'individuel pur entre 2008 et 2010 puis en 2012, ne reçoit plus qu'un nombre infime de demandes d'autorisations de construire depuis 2013. L'achèvement d'une phase importante de reconstruction du quartier Saint-Pantaléon peut être une des causes de ce coup d'arrêt, mais le niveau élevé du chômage et la dynamique économique insuffisante jouent aussi fortement.



source: DREAL Sitadel 2 traitement AUSB/FH

7.2 Des terrains à bâtir de très grande taille

La vente de terrains à bâtir¹⁷, plutôt de grande taille, maintient ou étend les faibles densités, attirant surtout les jeunes ménages.



¹⁷ Le fichier DVF ne comporte pas d'indicateur spécifiant si le terrain est à bâtir ou non. Un très grand nombre de transactions, certaines pour l'euro symbolique, sont répertoriées, essentielles pour l'évolution du cadastre, mais moins pour le suivi de l'urbanisation et la réponse aux besoins d'habitat. C'est pourquoi le fichier des Notaires est utilisé ici.

Les terrains à bâtir sont surtout vendus par des propriétaires âgés ou très âgés (39% de plus de 80 ans) alors que les acquéreurs ont plutôt entre 35 et 45 ans. Certains, plus âgés, constituent un patrimoine pour leur descendance.

Les terrains les plus fréquents font entre 1 200 et 2 000 m² (23%), mais plus de la moitié a plus de 2 000 m² : le marché est donc très consommateur d'espace, pour de très faibles densités. Les prix les plus courants sont entre 10 et 20 000€ (45% des ventes), puis entre 20 et 35 000€ (28%).

En résumé, le prix moyen des terrains pour des pavillons hors lotissement s'établit à 28 365€ pour une surface moyenne de 1 688 m², soit 17€/m². Le terrain représente 18% du coût total d'un projet de construction d'une maison en diffus, coût total qui s'élève à 156 954€ en moyenne. La construction d'une maison (hors lotissement) a un coût moyen de 134 009€, soit 1 102€/m².¹⁸

7.3 Un marché de l'immobilier qui se tient

Les transactions d'appartements restent très concentrées à Autun

Sur un total de 449 transactions enregistrées par la DGFIP¹⁹ entre 2011 et 2015, 372 sont localisées à Autun et une quarantaine dans les bourgs relais ou dans les villages. 30% des transactions portent sur des trois pièces, 40% sur des petites surfaces, essentiellement à Autun mais aussi dans les villages. Dans les bourgs relais, ce sont plutôt des logements familiaux, de trois ou quatre pièces.

Pour 55% des transactions, le niveau de prix est inférieur à 100 000€, avec un nombre de transactions important dans la fourchette entre 70 et 80 000€ à Autun, à 70 000 et 110 000€ dans les bourgs relais, à 50 000 et 110 000€ dans les villages.

Le fichier des Notaires ne permet pas d'élargir le regard au-delà d'Autun, où se concentre l'essentiel des transactions. La répartition semble assez différente, avec 70% de logements familiaux, et très peu de studios. Trois pointes ressortent dans les niveaux de prix, à 20 000€, 60 000€ et 100-120 000€, qui correspondent à des types de biens très différents.

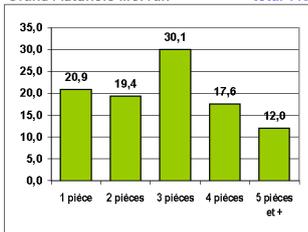
¹⁸ Source : Dreal Bourgogne – Franche-Comté, Enquête sur le prix des terrains à bâtir de 2012 à 2014, disponible qu'au niveau intercommunal

¹⁹ Pour le suivi des marchés immobiliers, deux sources complémentaires sont mobilisées : la DGFIP qui exploite les hypothèques dans le fichier DVF (valeurs foncières), et la Chambre des Notaires (fichier PERVAL) qui fournit aussi à titre payant des éléments sur le profil des vendeurs et des acquéreurs, et identifie mieux les terrains à bâtir.

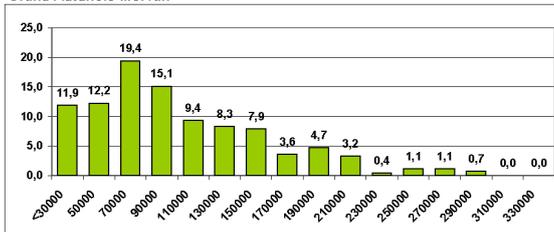
Transactions immobilières d'appartements 2011-2015 - montant de la transaction

Grand Autunois-Morvan

total 449

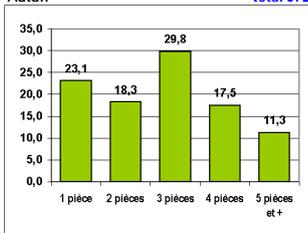


Grand Autunois-Morvan

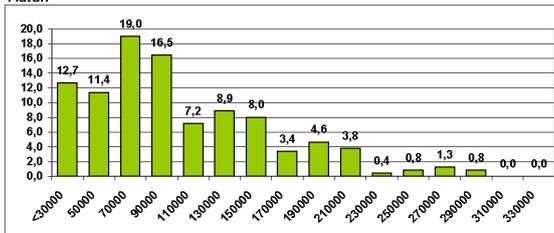


Autun

total 372

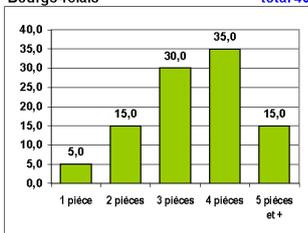


Autun

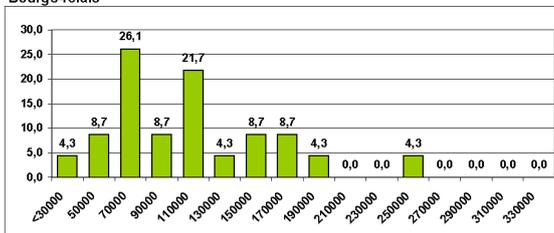


Bourgs-relais

total 40

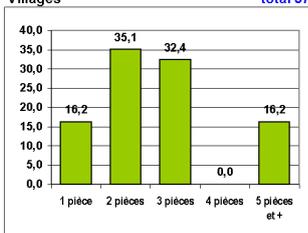


Bourgs-relais

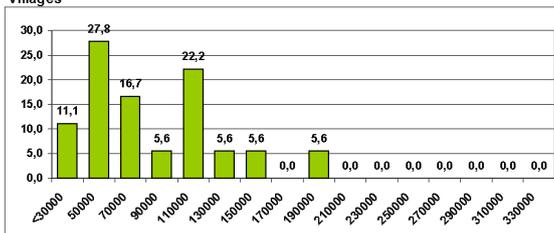


Villages

total 37



Villages



source: DGI-DVF

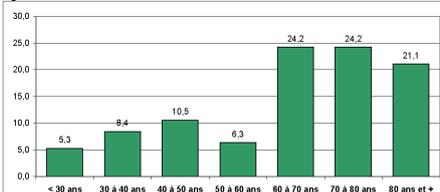
traitement AUSB/FH

Deux vendeurs sur trois sont âgés de plus de 60 ans. Les tranches d'âge des acquéreurs sont plus diverses, avec 11% de très jeunes, 17% de 35 à 45 ans, mais 27% de 45-55 ans et près de 45% de plus de 55 ans.

Marché immobilier des appartements - Grand Autunois-Morvan

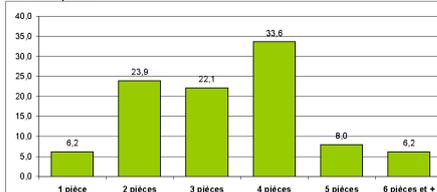
profil des acteurs

âge des vendeurs

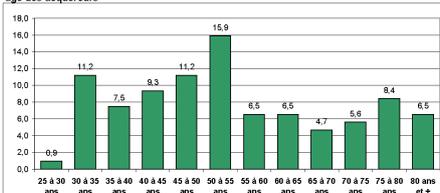


caractéristiques de la transaction

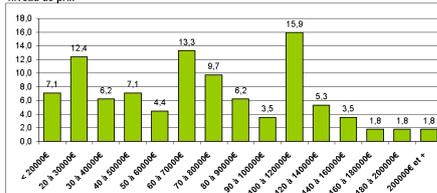
nombre de pièces



âge des acquéreurs



niveau de prix



source: FERVIAL Notaires de France

traitement AUSB/FH

Le marché le plus actif est celui de la maison individuelle²⁰

L'Autunois représente près de la moitié des transactions portant sur des maisons individuelles. Le parc immobilier localisé à Autun y participe pour 36% (215 ventes), celui de la périphérie immédiate pour 52% (305 maisons), et au-delà pour 12% (73 maisons) : l'importance d'une localisation en cœur d'agglomération ou à proximité immédiate se conjugue avec une offre plus abondante. Les villages plus éloignés offrent également des maisons de petite taille, qui n'existent pas à Autun. Les niveaux de prix les plus fréquents s'étagent entre 70 000€ et 150 000€, avec très peu de ventes au-dessus de 200 000€.

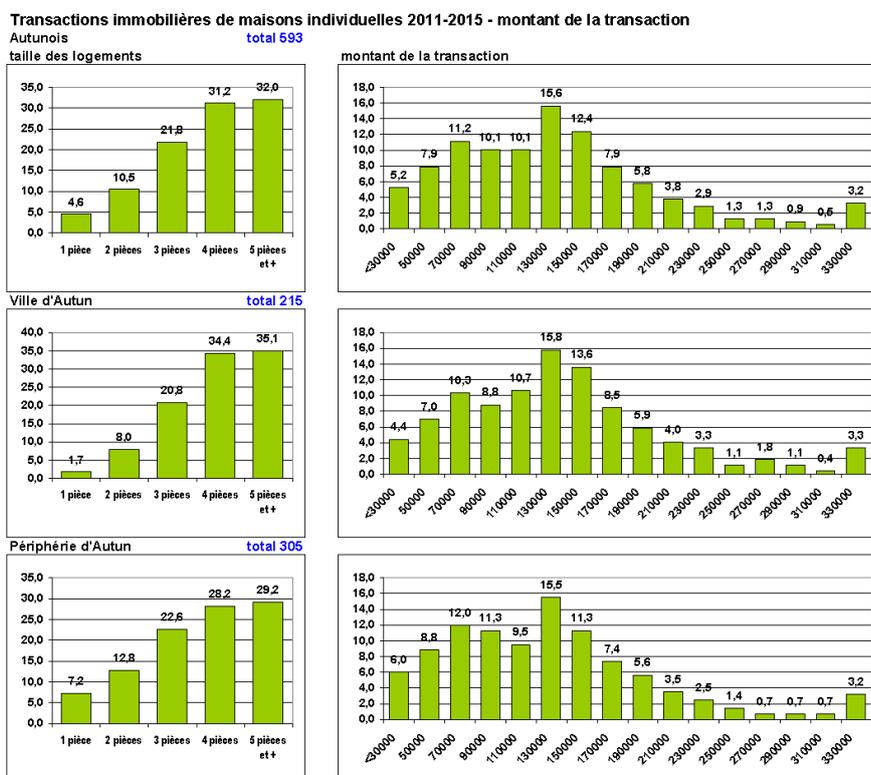
Dans l'Épinacois (190 ventes, 15% du total), l'offre est plus équilibrée entre petites maisons anciennes et maisons familiales, avec une répartition des prix en tiers : moins de 50 000€, entre 70 000 et 110 000€, entre 110 000€ et 170 000€.

Dans le secteur Arroux-Uchon, les ventes portent surtout sur des maisons familiales, avec des prix compris entre 50 000€ et 130 000€.

Dans le Couchois, plus d'un tiers des transactions concernent des maisons de village, avec une répartition très étalée des niveaux de prix mais trois pointes : 70 000€, 110 000€ et 190 000€.

Dans le Morvan, beaucoup de ventes ont trait à des maisons de taille moyenne (35% de trois pièces), 47% de ventes à moins de 70 000€, avec très peu de ventes au-dessus de 150 000€.

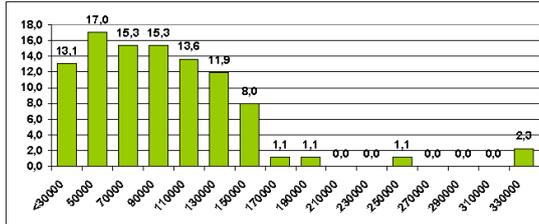
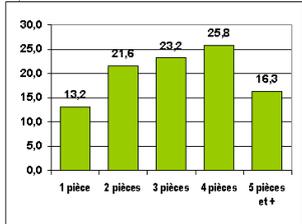
Globalement, les biens les moins recherchés concernent des maisons devant être rénovées, les maisons en bord de route et celles sans grand terrain. La qualité de l'offre reste cependant importante dans le territoire et permet des délais de commercialisation des biens (au prix du marché) entre trois et cinq mois.²¹



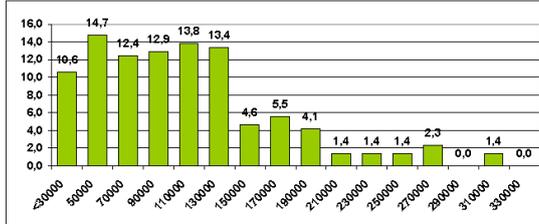
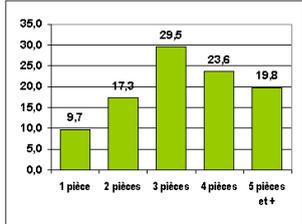
²⁰ Le nombre plus important de transactions portant sur des maisons individuelles inscrites dans le fichier de la DGFIP pour la période 2011-2015 (plus de 1300) permet de détailler davantage par localisation, et donne plus de solidité statistique aux analyses plus fines par types de biens.

²¹ Observatoire de l'immobilier du GAM, rencontre du 24 avril 2018, intervention de maître Jean-Baptiste Dupy, Office notarial Dupy-Pellegrini

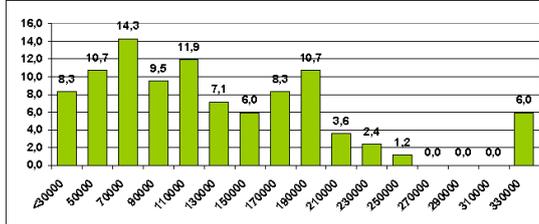
Epinacois total 190



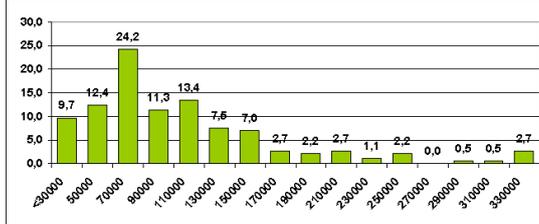
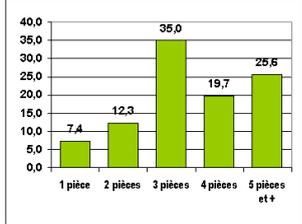
Arroux-Uchon total 237



Couchois total 89



Morvan total 203



source: DGI-DVF

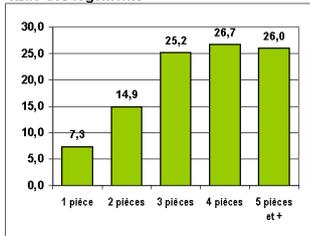
traitement AUSB/FH

Il ressort une grande différence entre des secteurs où les transactions comprennent une part importante de maisons anciennes, souvent de petite taille, avec un niveau de confort souvent daté, et ceux où le pavillonnaire est plus récent, même si les normes d'isolation ne sont pas forcément meilleures. La proximité de la ville centre ou des polarités, la qualité de l'accès, la surface de terrain sont aussi des facteurs qui influent fortement sur le niveau de prix. Les niveaux hauts des courbes sont assez révélateurs des différences de valeur : 130 à 150 000€ à Autun, 90 000€ dans les bourgs relais, 70 000€ dans les villages, mais avec un maximum assez étalé autour de ces valeurs, tant les biens peuvent offrir des prestations variables.

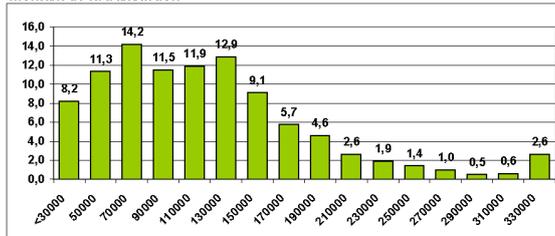
Transactions immobilières de maisons individuelles 2011-2015 - montant de la transaction

Grand Autunois-Morvan total 1312

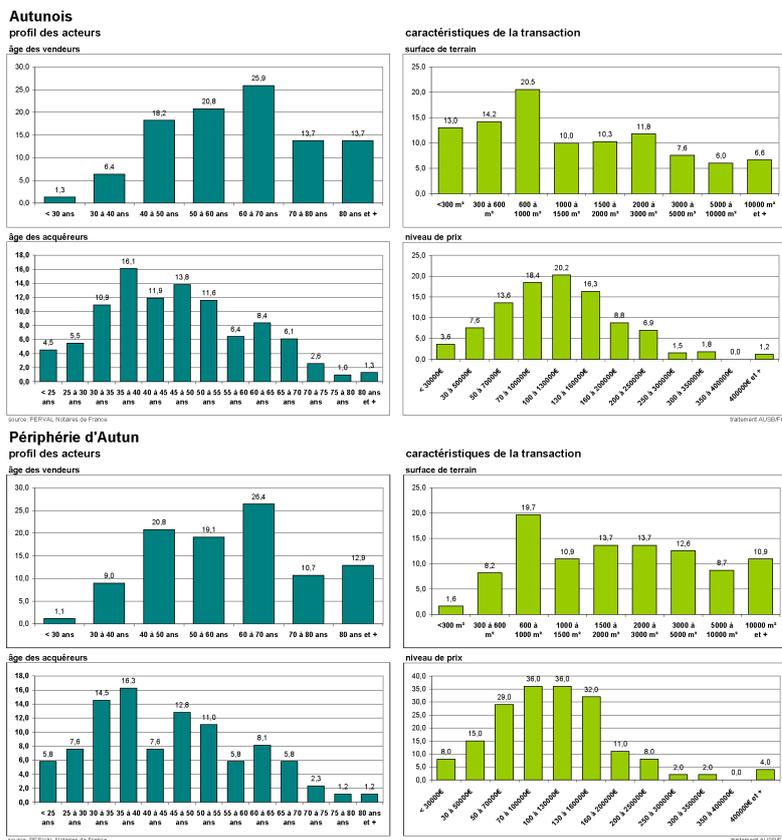
taille des logements



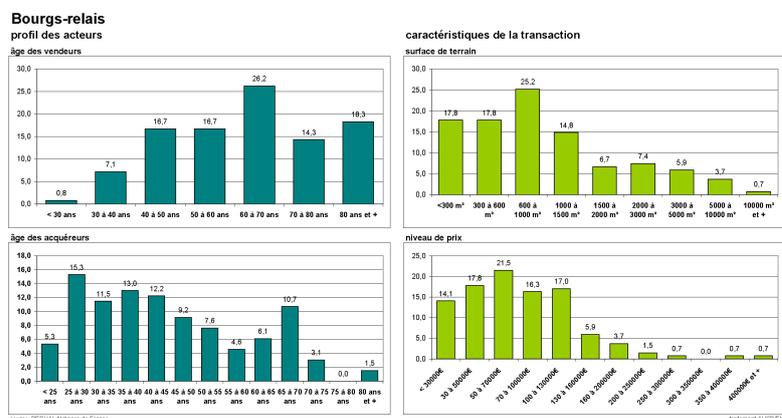
montant de la transaction



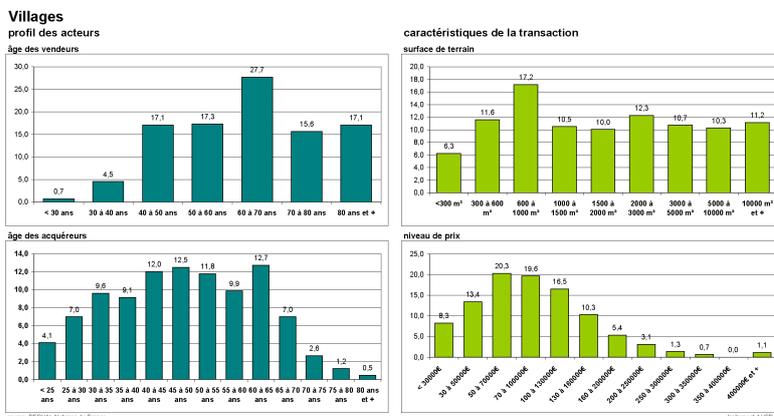
Dans l'Autunois, vendeurs et acquéreurs sont un peu plus jeunes que dans l'ensemble de la communauté de communes. Trois profils se démarquent parmi les acquéreurs : 35 à 40 ans, 45 à 55 ans, 65 à 75 ans, avec des projets de vie assez différents et donc des choix plus ciblés par rapport aux biens offerts sur le marché, y compris en localisation. Comme ces biens sont plus fréquents dans les communes de la périphérie d'Autun, les profils se rejoignent, mais avec des niveaux de prix plus faibles, des terrains moyens et moins de maisons de ville.



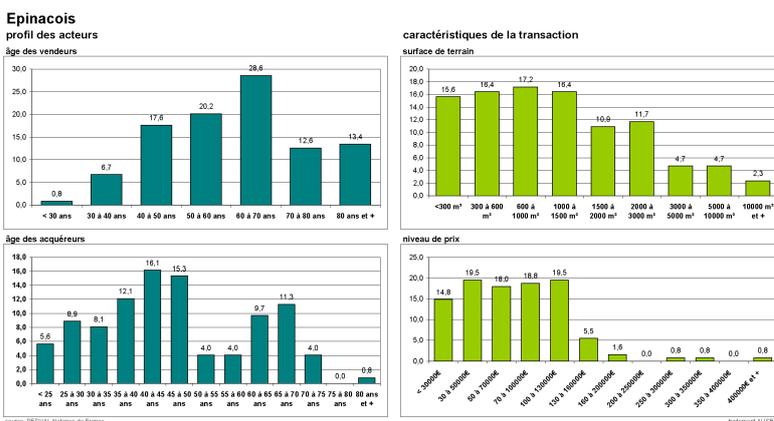
Les bourgs relais, dont les biens sont assez nettement moins chers, se caractérisent par une plus grande fréquence de maisons de ville ou de pavillonnaire avec un terrain de moins de 1 000 m². Cela permet d'élargir les profils des acquéreurs, avec trois pointes : 25 à 30 ans (donc primo-accédants avec projet de fonder une famille), 35 à 45 ans (familles constituées, meilleur budget, recherche de confort), plus de 60 ans (les conditions d'une bonne retraite, à proximité d'un niveau de services satisfaisant, éventuellement accessibles à pied).



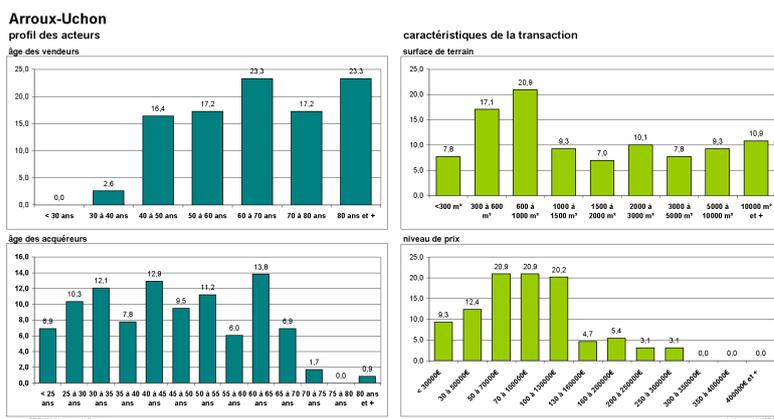
Les profils sont assez semblables pour les vendeurs dans les villages, mais les acquéreurs sont nettement plus âgés (40 à 65 ans), à la recherche de terrains plus grands, très peu de maisons de village sans terrain attenant. 20% sont des jeunes, attirés par le niveau de prix.



Dans l'Épinois, un maximum de vendeurs arrive à l'âge de la retraite. Trois profils d'acquéreurs coexistent : les moins de 35 ans (22%), les 40 à 50 ans (31%) et les plus de 60 ans (25%). En matière de biens, il s'agit pour beaucoup de maisons de ville et de terrains de moins de 1 500 m². Les prix pratiqués sont bas (35% à moins de 50 000€) et s'interrompent au-delà de 130 000€.

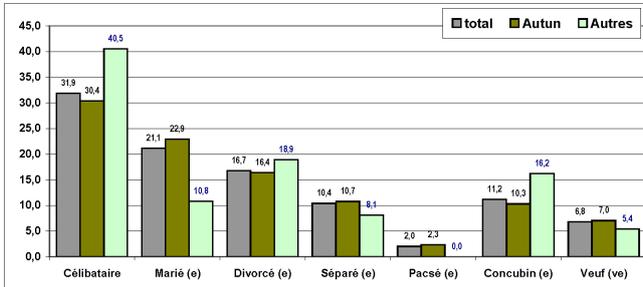


Dans le secteur Arroux-Uchon, beaucoup de vendeurs sont très âgés. Les acquéreurs ont deux profils bien distincts avec à la fois davantage de moins de 35 ans (30%) et de 60-70 ans. Cette typologie implique des demandes bien différentes sur le plan des équipements et du rapport aux polarités. La fourchette de prix est orientée vers des prix moyens, entre 50 000€ et 130 000€, pour des tailles de terrains moyennes (300 à 1 000 m²) mais aussi de plus de 3 000 m².

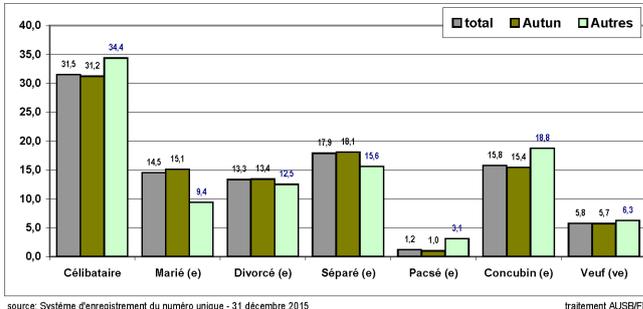


Les attributions, qui prennent en compte les situations plus difficiles semblent plus favorables aux séparations qu'aux divorces, et au concubinat qu'aux couples mariés. La part des célibataires est équivalente en attributions et en demandes.

situation familiale des demandeurs



situation familiale des attributaires

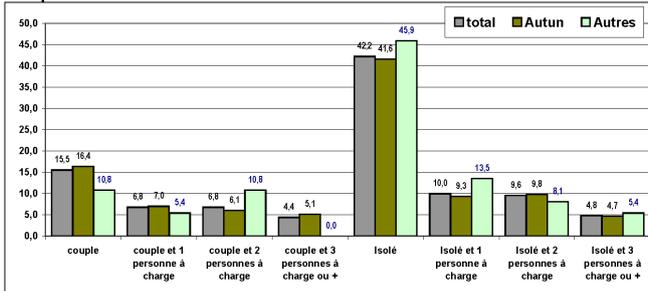


source: Système d'enregistrement du numéro unique - 31 décembre 2015

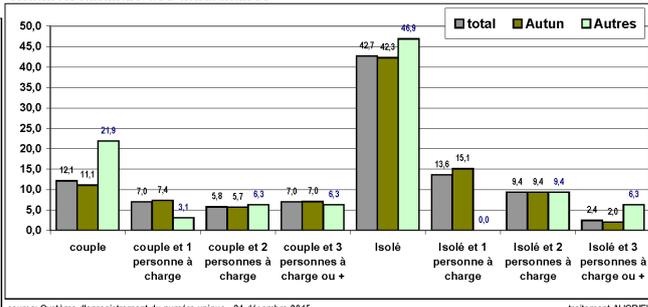
traitement AUSBFH

Dans les demandes comme dans les attributions, la part des personnes isolées est très supérieure à celles des demandes formulées par un couple : un tiers seulement de couples parmi les demandeurs, 30% seulement dans les attributions. En revanche, les familles monoparentales avec trois personnes à charge ou plus semblent moins bien servies, du fait de la faiblesse de leurs revenus, alors qu'au contraire les familles nombreuses construites autour d'un couple bénéficient d'une part double dans les attributions (pour rappel, il ne s'agit pas des mêmes ménages).

composition familiale des demandeurs



situation familiale des attributaires

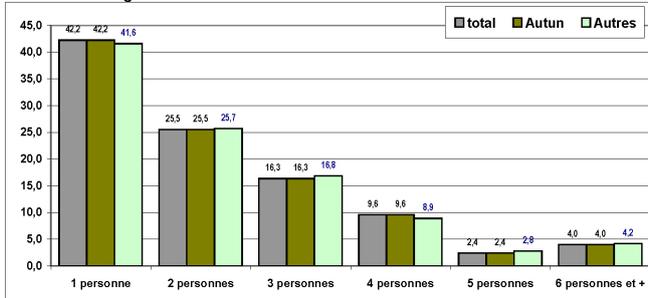


source: Système d'enregistrement du numéro unique - 31 décembre 2015

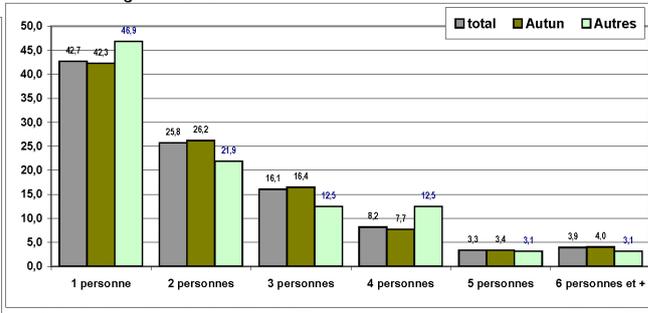
traitement AUSBFH

Deux tiers des demandes sont formulés pour une ou deux personnes, un tiers pour des familles avec enfant(s). Les familles nombreuses (cinq personnes et plus) ne représentent que 6,5% de la demande exprimée. Ces proportions se retrouvent à l'identique dans les attributions, avec une proportion encore supérieure pour les personnes seules ailleurs qu'à Autun.

taille des ménages demandeurs



taille des ménages attributaires

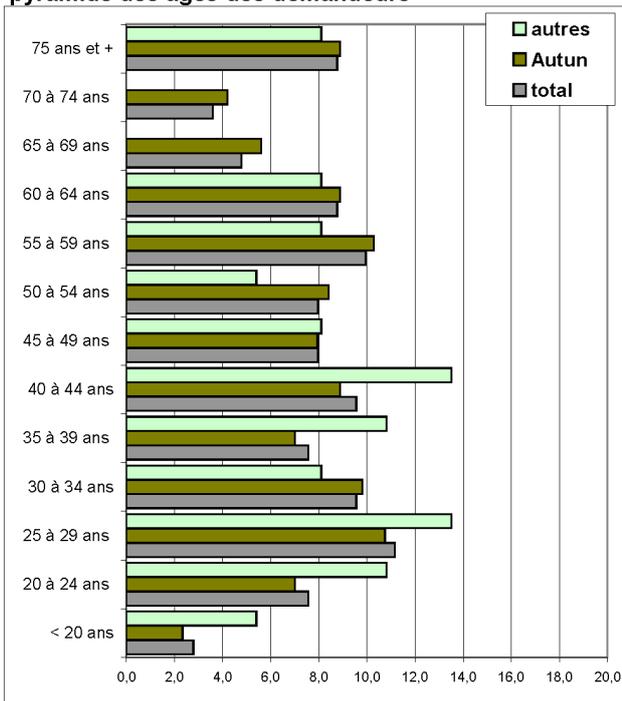


source: Système d'enregistrement du numéro unique - 31 décembre 2015

traitement AUSBFH

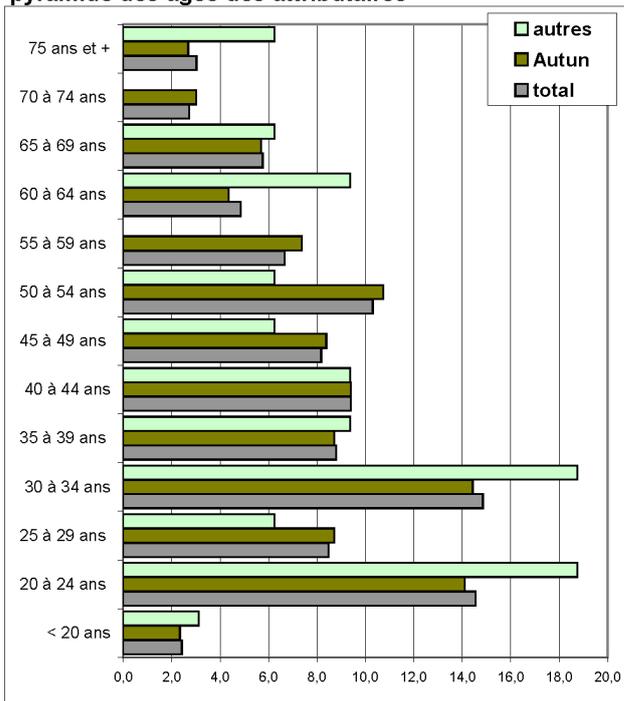
Les demandes formulées par les ménages de 20 à 40 ans reçoivent plus souvent satisfaction, tandis que celles des retraités sont nettement en retrait : les commissions d'attribution sont plus sensibles aux difficultés des familles en cours de constitution qu'à la simple perte de revenus consécutive à la retraite ou au grand âge, déjà logés, ou qui veulent des petits logements peu présents dans le parc social.

pyramide des âges des demandeurs



source: Système d'enregistrement du numéro unique - 31 décembre 2015

pyramide des âges des attributaires

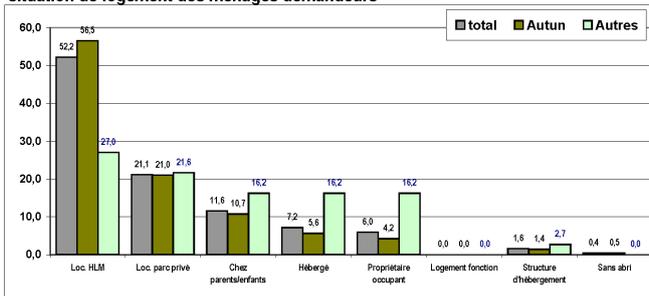


traitement AUSB/FH

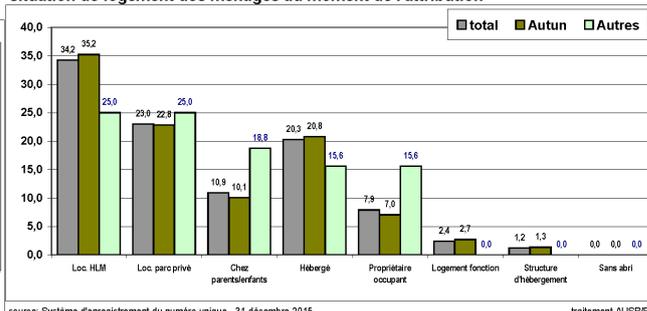
Un traitement prioritaire des situations urgentes

Les personnes hébergées en dehors de leur famille et les locataires du parc privé sont davantage représentés parmi les attributaires : entassement, logements trop petits, trop chers, voire insalubres sont des critères de priorisation. En revanche, les ménages déjà logés dans le parc HLM souhaitant changer de quartier ou améliorer leurs conditions de logement sont nettement en retrait : 52% des demandes, pour 34% des attributions (57% et 35% à Autun), ces demandes étant le plus souvent classées comme « de confort », hors de toute situation d'urgence.

situation de logement des ménages demandeurs



situation de logement des ménages au moment de l'attribution



source: Système d'enregistrement du numéro unique - 31 décembre 2015

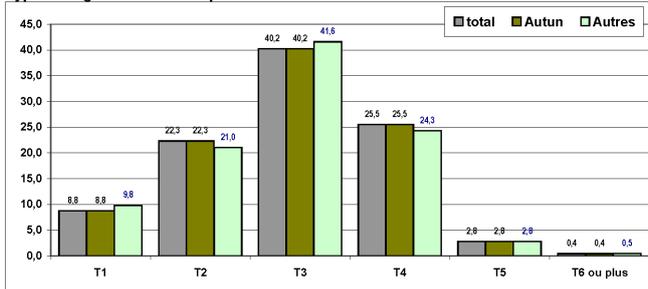
traitement AUSB/FH

31% des demandes portent sur de petits logements (9% de studios, 22% de deux pièces), 40% sur de trois pièces, 26% sur des quatre pièces.

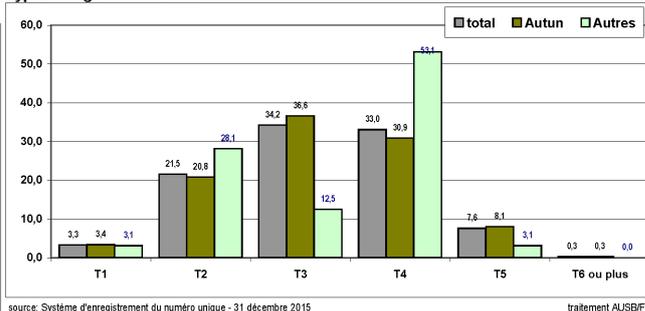
Les attributions, qui tiennent évidemment compte des caractéristiques du parc rendu disponible, sont très en retrait pour les studios (3%) mais équivalentes pour les deux pièces. Les logements libérés semblent davantage des quatre pièces, ce qui permet donc un confort supérieur, ou d'anticiper davantage l'évolution de la famille.

De même, la part des très grands logements, pourtant peu nombreux, est presque triplée dans les attributions, mais peut-être s'agissait-il des livraisons de maisons individuelles liées aux opérations ANRU sur Saint-Pantaléon.

type de logement cherché par les demandeurs



type de logement attribué



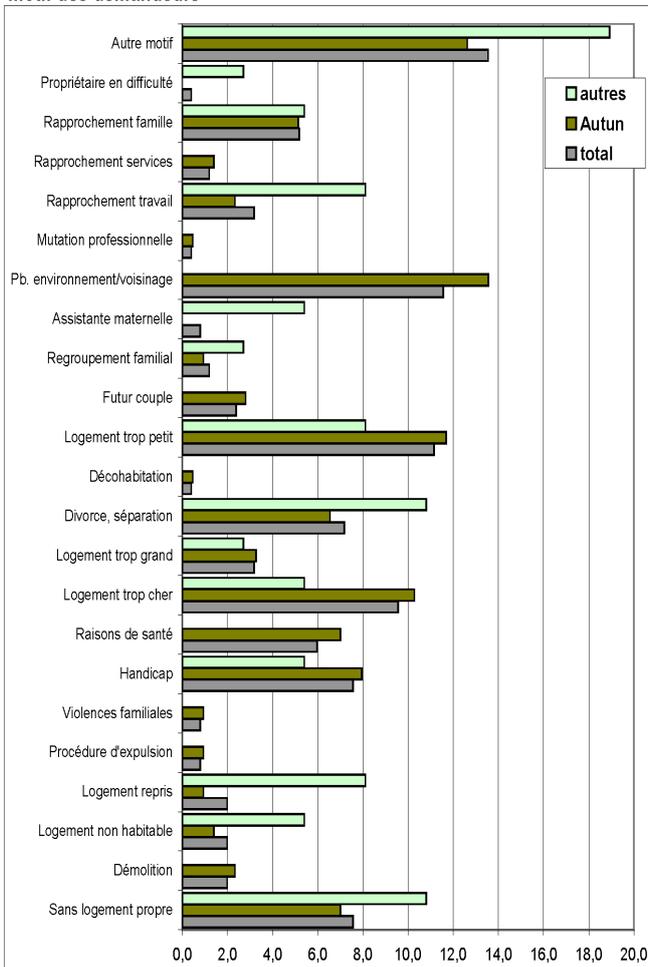
source: Système d'enregistrement du numéro unique - 31 décembre 2015

traitement AUSBFH

Les demandeurs justifient leurs demandes par plusieurs motifs, seul le premier a été exploité par le SNE. Ces motifs sont les plus fréquents : problème d'environnement ou voisinage (14% des demandes, avec renforcement à Autun) ; logement trop petit (12%), trop cher (10%) ou hébergement (8%) ; santé-handicap (15% au total) ; évolution familiale (10% au total). Les aspects professionnels apparaissent comme marginaux, sauf en dehors d'Autun.

Les demandes satisfaites ont privilégié d'abord les autres motifs (18% contre 13%, en particulier à Autun), ce qui montre un examen au cas par cas très attentif, puis les séparations-divorces (16%) et les conditions de logement difficiles (trop petit, trop cher, inhabitable, repris par le propriétaire : en tout, 29% des motifs ayant donné droit à une attribution). Santé et handicap apparaissent en retrait, tandis que le rapprochement du travail ou des services a été davantage pris en compte.

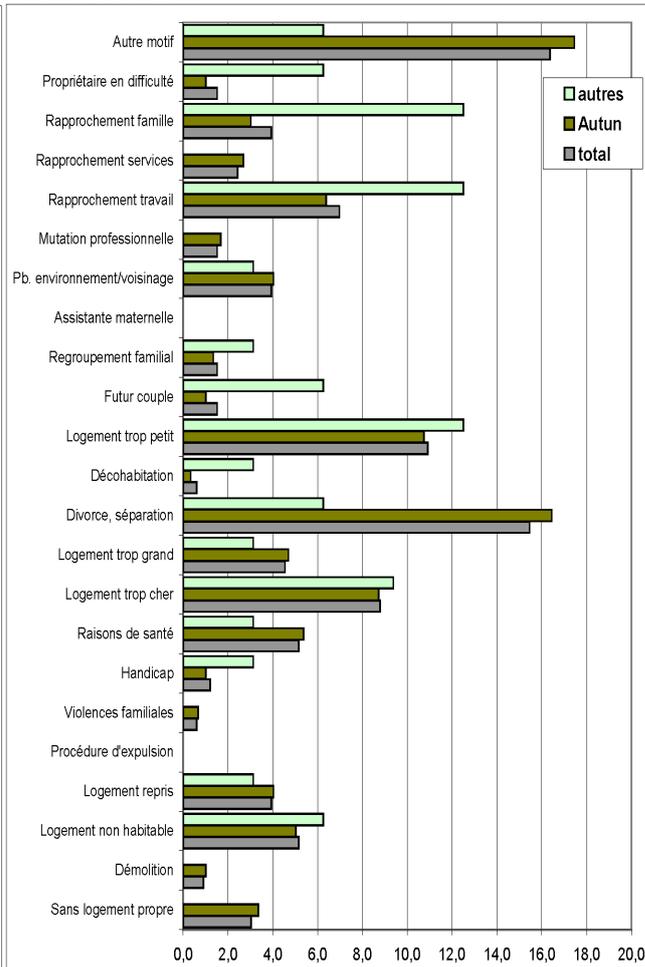
motif des demandeurs



source: Système d'enregistrement du numéro unique - 31 décembre 2015

traitement AUSBFH

motif des attributaires

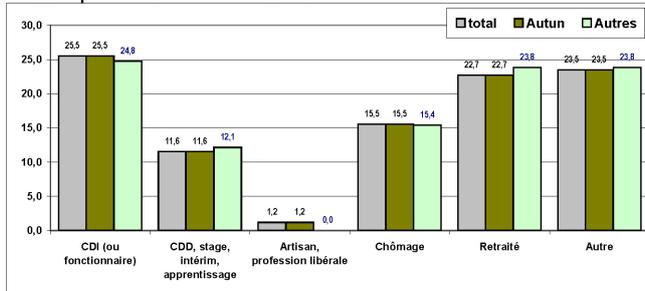


source: Système d'enregistrement du numéro unique - 31 décembre 2015

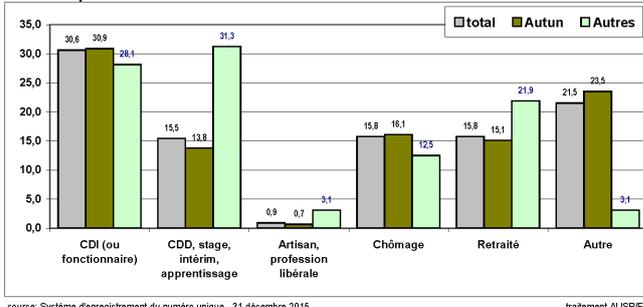
traitement AUSBFH

Un quart seulement des demandeurs sont en situation professionnelle stable. Cette proportion est un peu supérieure dans les demandes satisfaites (31%), dès lors qu'elles s'appuient sur d'autres priorités, conditions familiales ou de logement, et la capacité de payer régulièrement un loyer (les bailleurs s'efforcent aussi de réduire les impayés...). Toutefois, personnes au chômage et en CDD bénéficient également d'un accès renforcé au logement social, à l'inverse des retraités (16% contre 23%), comme cela a déjà été souligné dans l'analyse de la pyramide des âges.

situation professionnelle des demandeurs



situation professionnelle des attributaires



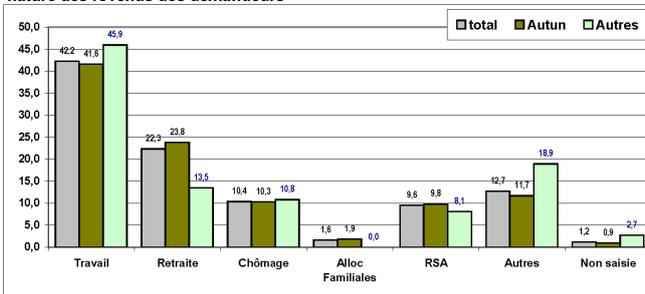
source: Système d'enregistrement du numéro unique - 31 décembre 2015

traitement AUSBFH

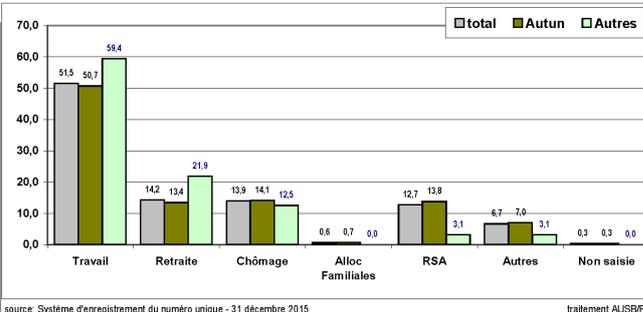
La nature des revenus pris en compte confirme ce que disent les statuts professionnels, avec 52% d'attributaires appuyés par les revenus du travail, contre 42% parmi les demandeurs et 14% de retraités contre 22%.

Le chômage et le RSA, qui témoignent d'une situation précarisée, justifient d'un coup de pouce supplémentaire pour l'attribution d'un logement plus accessible, permettant souvent d'en réduire encore le coût par des allocations logement renforcées. Les situations qui n'entrent pas dans cette grille, jeunes n'ayant pas encore travaillé ou trop jeunes pour le RSA, étudiants, handicapés, bénéficient moins souvent d'une attribution.

nature des revenus des demandeurs



nature des revenus des attributaires



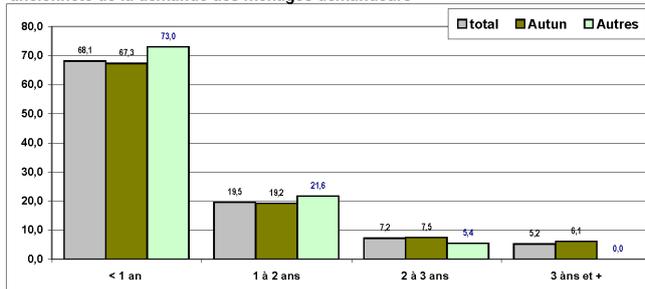
source: Système d'enregistrement du numéro unique - 31 décembre 2015

traitement AUSBFH

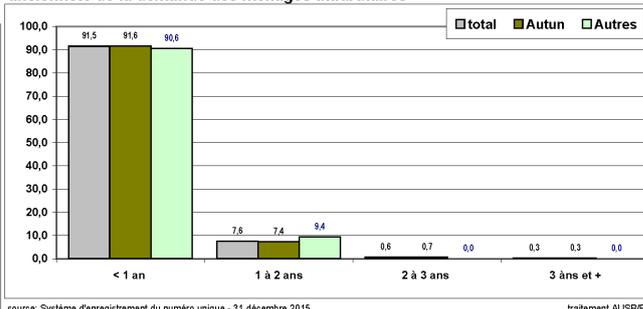
Le Grand Autunois Morvan n'apparaît pas comme une zone particulièrement tendue, les disponibilités offertes en rotation ou en requalification permettant plus ou moins de répondre à la demande exprimée. La hiérarchisation des demandes fait clairement apparaître la volonté de servir en premier, dans un délai assez court, les demandes prioritaires : 91% des demandes satisfaites ont été exprimées depuis moins d'un an, et 8% depuis moins de deux ans.

Toutefois les demandes plus anciennes et celles qui apparaissent comme « de confort » semblent mises de côté, ne facilitant pas les parcours résidentiels et la résolution des conflits de voisinage, nuisibles à l'attractivité des quartiers.

ancienneté de la demande des ménages demandeurs



ancienneté de la demande des ménages attributaires



source: Système d'enregistrement du numéro unique - 31 décembre 2015

traitement AUSBFH

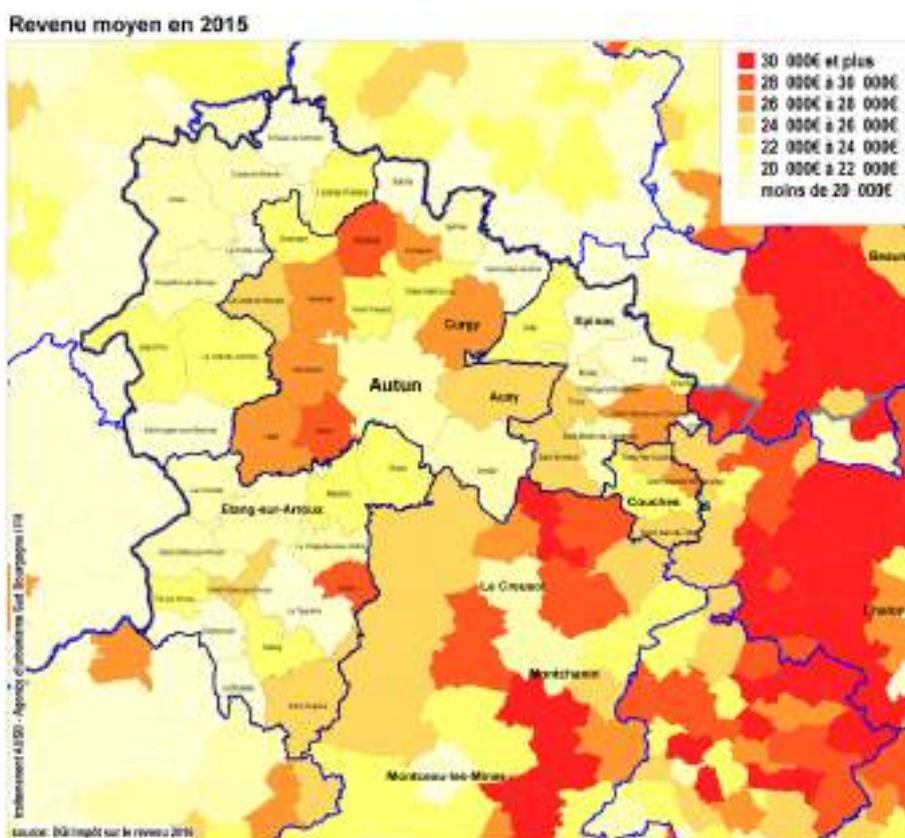
La conférence intercommunale du logement (CIL) et le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDID) constituent le cadre de la gouvernance de la gestion de la demande, de l'information et des attributions. La CIL a justement été mise en place en juin 2018.

7.5 Un marché du logement globalement abordable

La cartographie des niveaux de revenus fait ressortir l'évolution de l'agglomération et les zones pavillonnaires. La carte du revenu moyen issu des déclarations fiscales pour l'impôt sur le revenu souligne la différence de composition des ménages : en ville et dans les bourgs relais, beaucoup de petits ménages, avec des tranches d'âge très opposées, beaucoup de très jeunes et de personnes âgées, et des niveaux de revenus plutôt faibles, liés au locatif privé ou social. En revanche la périphérie est marquée par du pavillonnaire, où les diversités sociales sont atténuées. Les ménages sont pour la plupart des couples, sans ou avec enfant(s) selon leur tranche d'âge, pour la plupart propriétaires, souvent avec deux revenus, salaires ou retraites. C'est donc autant une illustration de la richesse qu'une traduction des évolutions urbaines.

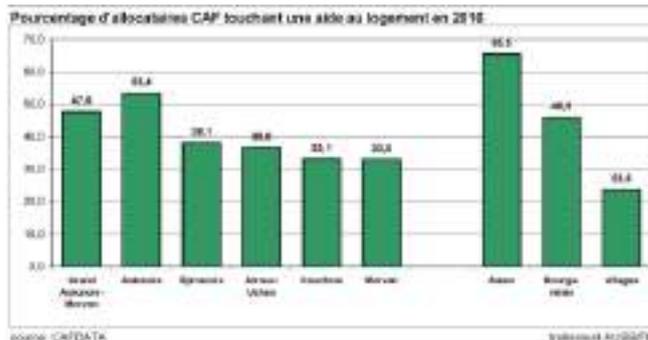
Le tableau ci-dessous rappelle le niveau de dépense pour le logement permis par les banques et les bailleurs :

annuel	mensuel	logement
19000	1500	450
24000	2000	500
29000	2500	750
34000	3000	900
42000	3500	1050
49000	4000	1200
56000	4500	1350
63000	5000	1500



Les allocataires bénéficiant d'une aide au logement représentent deux ménages sur trois à Autun, et 46% dans les bourgs relais.

Entre 2012 et 2016, 120 PTZ (prêt à taux zéro) ont été accordés dans la CCGAM. Le PTZ est un prêt aidé par l'État qui permet d'acheter un logement. Le demandeur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années. Il est alloué sous conditions de ressources. Le prêt ne peut financer qu'une partie de l'achat, il doit être complété par un ou plusieurs prêts et éventuellement un apport personnel. Ce logement doit être neuf ou ancien avec des travaux. 75 PTZ concernent un logement neuf, 43 un logement ancien et la quasi-totalité un logement individuel. Après une rupture observée en 2012 avec le resserrement sur le neuf qui entraîne une chute des volumes, le nombre de PTZ tend à augmenter chaque année pour atteindre 52 prêts en 2016.



	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Autunois	18	3	7	9	27	64
Couchois	2	2	2	3	6	15
Épinacois	2	1	2	2	4	11
Arroux-Uchon	7		2	3	12	24
Morvan	2			1	3	6
Nombre de PTZ	31	6	13	18	52	120

Source : Dreal Bourgogne Franche-Comté

7.6 Synthèse et enjeux

- De 2008 à 2016, la construction a tourné au ralenti sur la CCGAM, avec 78 logements autorisés par an. Elle reste significative au regard du total des transactions dans l'ancien. Elle a été concentrée sur la maison individuelle, à Autun, sa périphérie et dans les bourgs relais. Elle a été très réduite dans l'habitat collectif (36 logements, dont 28 à Autun, hors résidence sénior). Un ménage sur cinq accède à la propriété grâce au PTZ.
- Le marché immobilier ancien est également peu soutenu, avec 449 transactions enregistrées par la DGFIP sur 2011/2015, dont plus de 80% à Autun. Les transactions les plus nombreuses correspondent aux trois à cinq pièces dans l'ensemble des secteurs, sauf à Autun où l'on remarque un marché des trois pièces proportionnellement plus réduit. Les transactions sur les deux pièces sont rares, y compris à Autun.
- Les transactions sur les biens anciens se font à des niveaux bas, que ce soit à Autun, sa périphérie, les bourgs relais et les villages.
- Pour les maisons individuelles, les prix se tiennent entre Autun et sa périphérie, avec une gamme de prix étendue, de 70 000€ à 200 000€ (vraisemblablement liée à l'état du bâti), et un pic autour de 130 000€. Le Couchois présente des similitudes, avec deux pics à 70 000€ et 180 000€, correspondant vraisemblablement à des transactions à la fois dans le bâti ancien des villages et le pavillonnaire plus récent. La gamme de prix est plus resserrée dans l'Épinacois (transactions inférieures à 150 000€), et dans le secteur Arroux-Uchon (maximum 130 000€). L'habitat individuel neuf se développe sur des parcelles importantes, de plus de 1 200m², en particulier dans les villages.
- Le profil des vendeurs correspond à des personnes âgées, souvent jeunes retraitées, mais également sur la catégorie 40/60 ans. Cela démontre le bon fonctionnement des parcours résidentiels sur le territoire.
- Les prix assez bas permettent l'accession à la propriété pour l'âge de 25/30 ans (le nombre de transactions est moins important que dans les autres classes d'âges, mais les 25/35 ans sont eux-mêmes en sous-effectifs au regard des autres classes d'âge). Les profils des acquéreurs sont plus jeunes à Autun, dans sa périphérie et dans les bourg relais, en comparaison notamment aux villages. Le marché dans le Morvan est atypique, avec des acquéreurs plus âgés (plus de 50 ans).
- Dans le logement social, la demande est proportionnellement plus forte pour les classes d'âge inférieures à 40 ans, avec un nombre important de personnes seules qui concernent près d'une demande et d'une attribution sur deux. L'écart entre la demande en petits logements du T1 au T3 est important, ce qui tend à prouver que le parc social actuel constitué essentiellement de grands logements ne correspond pas tout à fait à la demande, en particulier à Autun. Il convient de noter également la forte demande de mobilité au sein du parc social lié à des problèmes de voisinage (13,5% sur Autun).

- La faible tension sur les prix de transactions et sur les loyers attestent d'un marché immobilier détendu, favorable à l'acquisition de logements par leurs occupants. Des écarts existent, entre Autun, sa périphérie et le Couchois d'une part, l'Arroux-Uchon et l'Épinacois d'autre part, mais ils ne sont pas significatifs.
- Le marché immobilier résulte logiquement des tendances démographiques (baisse de la population, déficit des classes d'âges les plus jeunes). La possibilité d'accéder facilement à la propriété grâce à des prix bas est un atout : elle s'ouvre au plus grand nombre. Dans le même temps, elle ne favorise pas l'investissement locatif ou l'achat du parc ancien, plus particulièrement dans le secteur privé : le coût de rénovation est important (notamment au vu des étiquettes énergétiques constatées), rapporté à la valeur des biens à la revente.
- Pour les bailleurs, les niveaux de loyers bas pénalisent également les volontés d'investissements, notamment dans le neuf.

Le PLH a ainsi vocation à activer les leviers suivants pour corriger ces tendances :

- Le vieillissement de la population peut conduire à une demande accrue en ville et dans les bourgs relais, à la condition que l'offre permette le maintien à domicile ;
- La demande en petits logements existe, notamment dans les parcs locatifs privés ;

8. LE FONCIER DEDIE A L'HABITAT

8.1 La consommation des sols en lien avec l'habitat

Le territoire de la CCGAM s'étale sur une superficie de 125 570 hectares :

- 58% de ces terrains sont agricoles ;
- 37% de ces terrains sont naturels ;
- 2% des terrains sont urbanisés ;
- 3% des terrains sont dédiés aux infrastructures.

Le territoire est globalement très rural puisque 5% des sols seulement sont artificialisés, parmi lesquels 3% le sont pour les infrastructures et 2% pour le reste des parties urbanisées. Ces parties urbanisées représentent 2 662 hectares. Le poids des infrastructures est au global considérable puisque qu'elles représentent 4 198 hectares. Ce poids relatif est classique dans les territoires fortement ruraux.

Tous les secteurs n'ayant pas une superficie identique il est difficile de comparer des proportions de sols sur chacun des territoires : néanmoins en raisonnant en termes de pourcentages, quelques distinctions peuvent être faites entre les différents secteurs :

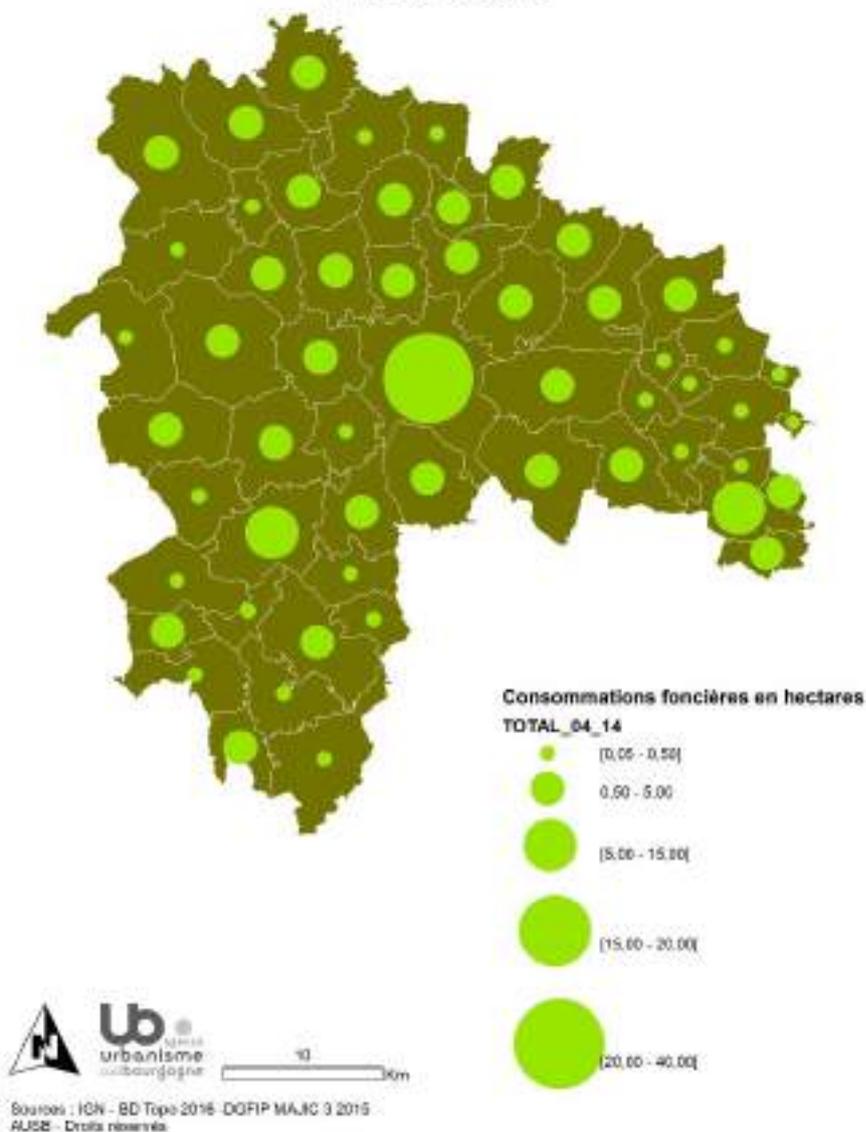
- Le Couchois a une dominante très largement agricole, il est aussi en proportion le plus urbanisé des cinq secteurs et celui qui présente la plus forte proportion d'infrastructures ;
- Le secteur du Morvan présente la plus grande proportion d'espaces naturels ;
- L'Épinacois, Autun et sa couronne et le secteur Arroux-Uchon ont des rapports terres agricoles / terres naturelles sensiblement identiques.

Sur la période d'analyse 2004-2014, 91 hectares ont été urbanisés ce qui représente moins de 4% du total urbanisé.

Parmi ces 91 hectares :

- 45 ont été urbanisés pour construire des maisons individuelles : ce chiffre montre que la maison individuelle est de très loin le modèle le plus plébiscité sur la CCGAM ;
- Deux correspondent à des constructions d'appartements ;
- 10,5 des dépendances : ce chiffre est très important, il peut être lié au développement de l'activité ;
- 30,5 des locaux dédiés aux activités dont 19 sur la seule ville d'Autun, et notamment dans l'ensemble de zones d'activités situé au nord de la ville, ce qui est à souligner dans le mode de développement de l'activité sur le territoire qui se concentre fortement sur ces zones ;
- Trois hectares ont été consacrés à la construction de locaux mixtes.

**LES CONSOMMATIONS FONCIERES 2004-2014
SUR LA CCGAM**



Répartition de la consommation des sols selon le type de bien construit et la localisation hors ou dans les pôles entre 2004 et 2009

SECTEUR_CCGAM	POLE	Maisons	Appart.	Dépendances	Activités	Mixtes	Total
Autun et sa couronne	pole	9,8294	1,539	6,4426	19,7996	0,4755	38,0861
Autun et sa couronne	hors pole	15,8182	0,08	1,0319	0,6864	0,0784	17,6949
Basse vallée de l'Arroux et Montagne d'Uchon	pole	3,6323	0	0,1729	4,5389	0,579	8,9231
Basse vallée de l'Arroux et Montagne d'Uchon	hors pole	4,6199	0,1674	1,0292	0,6266	0,261	6,7041
Couchois	pole	2,3775	0,0223	0,02	2,3594	1,0375	5,8167
Couchois	hors pole	2,6647	0	0	0,5848	0,0973	3,3468
Epinacois	pole	0,05	0	0	0	0	0,05
Epinacois	hors pole	3,2339	0,0667	0,7373	0,6992	0,063	4,8001
Morvan	pole	0,477	0	0,1792	0,15	0	0,8062
Morvan	hors pole	2,2806	0,0078	0,9506	0,8986	0,15	4,2876
	TOTAL POLES	16,3662	1,5613	6,8147	26,8479	2,092	53,6821
	TOTAL HORS POLE	28,6173	0,3219	3,749	3,4956	0,6497	36,8335
		44,9835	1,8832	10,5637	30,3435	2,7417	90,5156

Sources : DGFIP / CEREMA Nord Picardie MAJIC 3 - Consolidation AUSB

Sur la consommation globale :

- Trois secteurs ont urbanisé plus hors de leurs pôles que dans les pôles (Autun et sa couronne, basse vallée de l'Arroux et montagne d'Uchon, Couchois) ;
- Deux ont urbanisé quasi-exclusivement hors de leurs pôles (l'Épinacois et le Morvan) ;
- La consommation des sols pour l'habitat représente donc au plus 50 hectares en 10 ans pour l'ensemble du territoire soit un rythme annuel de cinq hectares par an. Le poids de l'habitat individuel est très conséquent.

Sur les chiffres de constructions de maisons et d'appartements :

- De manière systématique, sur tous les secteurs, plus de terrains ont été consommés pour construire des maisons hors des pôles que dans les pôles. Ceci met très clairement en avant l'existence du phénomène de périurbanisation ;
- La construction d'appartements est fortement concentrée sur le secteur d'Autun et sa couronne ;
- Les maisons consomment la plus grande partie des sols dédiés à l'habitat.

Sur les chiffres de constructions de dépendances et d'activités :

- La quantité de sols consommés pour la construction de locaux d'activités et de dépendances avoisine les 41 hectares, c'est une quantité presque aussi importante que les sols mobilisés pour le poste habitat ;
- Cette consommation s'effectue dans trois secteurs sur cinq (Autun et sa couronne, basse vallée de l'Arroux et montagne d'Uchon, Couchois), de manière très majoritaire dans la ville pôle pour les locaux liés à l'activité.

Répartition de la consommation des sols selon le type de bien construit et la localisation sur les périodes 2004-2009 et 2009-2014

Période 2004-2009	Maisons	Appartements	Dépendances	Activités	Mixtes
Autun et sa couronne	13,5517	0,6462	0,7201	16,4055	0,5539
Basse vallée de l'Arroux et montagne d'Uchon	4,6766	0,1674	0,4146	4,0103	0,579
Couchois	3,8902	0	0,02	0,5848	0
Épinacois	1,5768	0,0667	0,5245	0,01	0,063
Morvan	1,9038	0,0078	0,63	0,5592	0,05
Total	25,5991	0,8881	2,3092	21,5698	1,2459

Période 2009-2014	Maisons	Appartements	Dépendances	Activités	Mixtes
Autun et sa couronne	12,0959	0,9728	6,7544	4,0805	0
Basse vallée de l'Arroux et montagne d'Uchon	3,5756	0	0,7875	1,1552	0,261
Couchois	1,152	0,0223	0	2,3594	1,1348
Épinacois	1,7071	0	0,2128	0,6892	0
Morvan	0,8538	0	0,4998	0,4894	0,1
Total	19,3844	0,9951	8,2545	8,7737	1,4958

Sources : DGFIP / CEREMA Nord Picardie MAJIC 3 – Consolidation AUSB

39 hectares, tous postes confondus, ont été consommés entre 2009 et 2014, contre 51 entre 2004 et 2008, ce qui constitue un ralentissement de la consommation globale.

Ce ralentissement a un impact sur les sols utilisés pour construire des maisons (25 ha entre 2004 et 2008 contre 19 entre 2009 et 2014) pour ce qui concerne le poste habitat. La consommation due à la construction d'appartements est très faible. Le poste des dépendances augmente très sensiblement, passant de 2,3 à 8,3 hectares de l'une à l'autre des périodes.

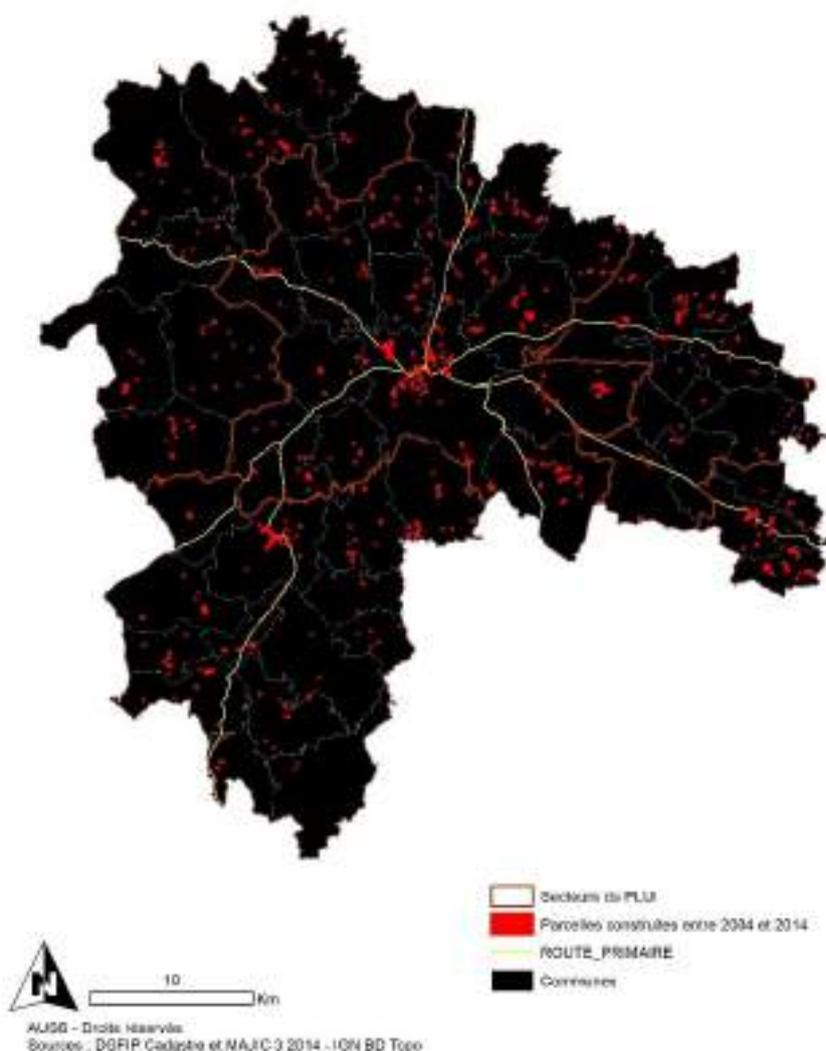
Le secteur d'Autun et de sa couronne est le plus consommateur de sols pour l'habitat. Sur ce secteur, pour les deux périodes, la consommation des sols est sensiblement identique (14,1 et 13 hectares).

Le secteur Arroux-Uchon est le second consommateur de sols pour l'habitat dans des quantités représentant environ le tiers celles du secteur d'Autun.

Les secteurs du Couchois et du Morvan ont consommé deux fois moins de sols pour l'habitat entre 2009 et 2014 qu'entre 2004 et 2008.

Le secteur de l'Épinacoïs est un très faible consommateur de sols.

**PARCELLES URBANISEES SUR LA CCGAM
ENTRE 2004 et 2014**



La localisation des parcelles urbanisées permet de mieux comprendre comment s'est produite l'urbanisation, secteur par secteur. L'urbanisation a ainsi eu lieu partout sur le territoire entre les années 2004 et 2014, 893 parcelles ont été touchées par de la construction :

- Dans le secteur du Morvan, l'urbanisation s'est faite de manière disparate et éclatée, le pôle d'Anost ne concentre pas l'urbanisation ;

- Le secteur d'Autun voit la consommation des sols s'effectuer de manière concentrée sur Autun, Auy et Antully ;
- Dans le secteur Arroux-Uchon, l'urbanisation des 10 dernières années est assez éclatée. La polarité a su s'urbaniser en se densifiant ;
- Dans le secteur du Couchois, sur les 10 dernières années, ce sont Couches et Saint-Jean-de-Trézy qui urbanisent le plus ;
- Dans le secteur de l'Épinacois, l'urbanisation est disparate et s'effectue plutôt le long des axes et en extension, et en dehors du pôle.

La consommation foncière en lien avec l'habitat n'a pas été corrélée à une hausse de population. La disponibilité et le faible coût du foncier rendent le produit attractif, il répond en outre aux besoins de la population. L'habitat individuel est diffus sur l'ensemble du territoire.

L'analyse foncière confirme les faits saillants observés par ailleurs : la prédominance du pavillon isolé sur grande parcelle, et peu de bâti en densification proches des centre-bourgs.

8.2 Le potentiel de densification/mutation dans les polarités

Présentation de la méthode densification/mutation

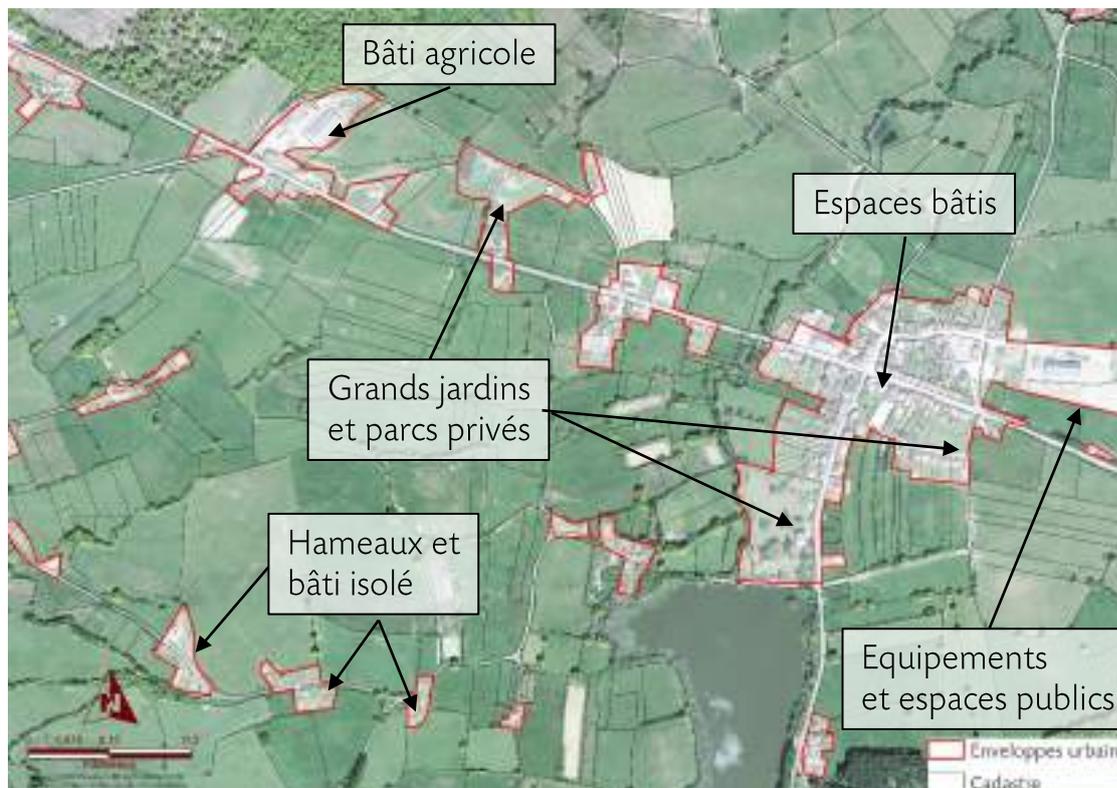
Le décret n° 2018-142 du 27 février 2018 vient renforcer les stratégies foncières des PLH et PLUi valant PLH. En ce sens, les diagnostics de ces documents doivent désormais comporter une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements et prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH.

L'objectif de la présente étude du potentiel de densification/mutation consiste donc à identifier les gisements fonciers présents dans les dix pôles de la CCGAM. Ce potentiel est exprimé en hectares potentiellement mobilisables et sera approfondi dans le PLUi en cours d'élaboration, afin de spatialiser davantage les objectifs de logements définis à la commune. La méthode employée par l'AUSB s'appuie sur le croisement des données cadastrales MAJIC 2 ainsi qu'un travail de photo-interprétation.

Délimitation du périmètre de l'étude

L'identification des potentiels de densification et de mutation nécessite en préalable de définir et délimiter les espaces urbanisés qui constituent le périmètre d'étude. Ont été considérés comme urbanisés tous les espaces, bâtis ou non, qui n'ont pas de manière évidente une vocation agricole ou naturelle. Ce qui inclut les habitations et leurs jardins privés, les espaces bâtis pour l'agriculture ou autres activités, les équipements, espaces et parcs publics aménagés. Seul compte le caractère urbain ou non, l'équipement en réseaux est exclu de l'analyse. Le dessin final, nommé enveloppe urbaine, sert de base au repérage des terrains densifiables et mutables.

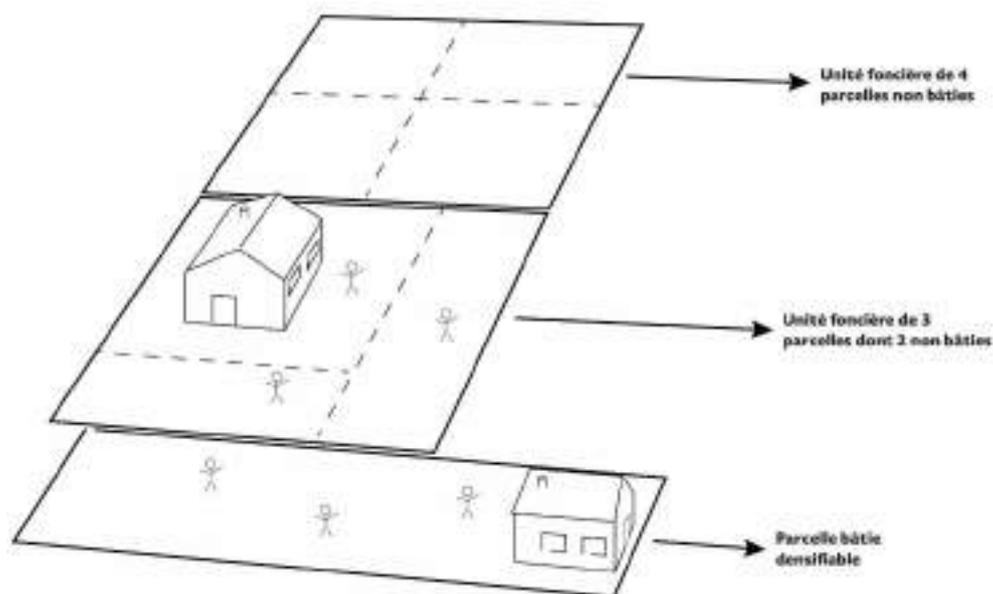
Le potentiel de densification est recherché au sein des enveloppes urbaines.



Différents types de foncier repérés

Tout terrain, bâti ou non, ayant une surface libre et une morphologie lui permettant d'accueillir une nouvelle construction est, au moins lors des premières étapes de l'analyse, retenu comme potentiel. Cependant, entre une parcelle déjà bâtie dont la densification dépend de la volonté du propriétaire de vendre une partie de son jardin et un ensemble cohérent de parcelles non bâties, la capacité de mobilisation du foncier est très différente. Pour cela, différents types d'objets fonciers ont été identifiés :

- Les unités foncières non bâties qui correspondent à un ensemble de plusieurs parcelles non bâties d'un seul tenant et appartenant à un seul propriétaire. Le fait de négocier avec un interlocuteur unique sur un ensemble de plusieurs terrains rend habituellement la mise à l'urbanisation et la possibilité de mener une opération d'ensemble plus aisées.
- Les parcelles non bâties appartenant à une unité foncière dont au moins une parcelle est bâtie. Cette configuration correspond en fait à un éventail de situations relativement larges, la parcelle non bâtie étant des fois traitée comme le jardin de la parcelle bâtie voisine. Les négociations se font avec un interlocuteur unique mais dans la plupart des cas les surfaces d'un seul tenant seront plus faibles que dans le cas unités foncières non bâties.
- Les parcelles déjà bâties conservant une surface libre suffisante pour accueillir une nouvelle construction. Leur densification dépend principalement de la volonté des propriétaires de les diviser et d'en vendre une partie.



Prétraitement des unités foncières et parcelles et vérification par orthophotographie

Un premier ensemble de traitements SIG vient pré-repérer :

- Les parcelles non bâties quelle que soit leur surface ;
- Les unités foncières non bâties quelle que soit leur surface ;
- Les parcelles déjà bâties conservant plus de 1000 m² non bâties ou plus de 500 m² non bâties et une surface non bâtie représentant plus de 90% du périmètre de la parcelle (pour ne pas exclure des terrains ayant une surface suffisante mais grevés par un bâti de très faible surface).

Il a dans un premier temps été choisi de ne pas retenir de surface minimale de collecte pour les parcelles et unités foncières non bâties. En effet, même lorsqu'elles sont de faible taille, elles peuvent constituer des potentiels intéressants lorsqu'elles s'insèrent dans des ensembles plus vastes de terrains constructibles ou densifiables.

Les terrains ainsi identifiés ne sont pas tous disposés à se densifier. En effet, certains ensembles conservent une surface trop faible, une morphologie inadaptée, sont grevés par un défaut d'accès ou des contraintes réglementaires/stratégiques de diverses natures. Il inclut également des déchets de dessin et des terrains dont la densification n'est pas souhaitée (voiries cadastrées, équipements et espaces publics). Le potentiel identifié par les traitements SIG est donc filtré par une vérification visuelle selon leur plusieurs critères relatifs à la surface ainsi que le caractère bâti ou non des terrains.

Certains terrains, concernés par diverses contraintes à l'urbanisation, sont directement exclus du périmètre de recherche. Parmi eux, on recense :

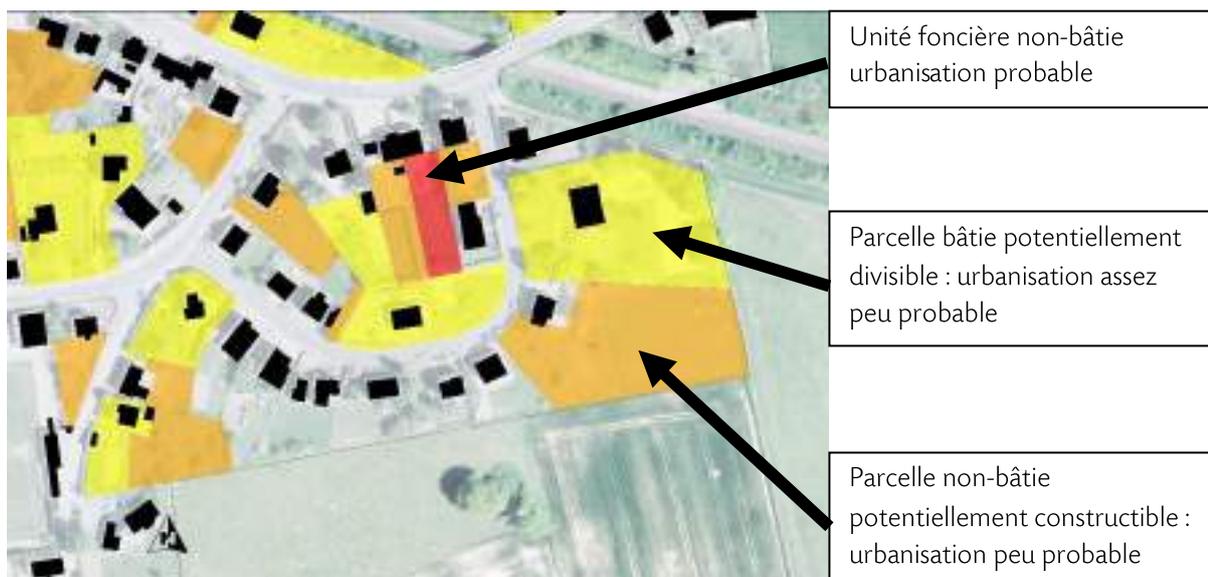
- Les parcelles ou unités foncières situées sur des zones inondables ou à proximité de risques ou aléas miniers d'effondrement, de nuisances sonores liées à la ligne TGV ou bordant les cours d'eau.
- Les parcelles ou unités foncières concernées par un site Natura 2000, un réservoir ou corridor (analyse à venir) de trame verte et bleue ou une ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique ou floristique) de type 1.
- Les parcelles ou unités foncières situées sur des espaces boisés ou des parcs : les espaces boisés ou parcs sont des espaces paysagers et de respiration pour les villes ou villages qu'il est nécessaire de préserver dans le cadre de l'intégration de espaces naturels, agricoles ou forestiers (NAF) en milieu urbain et dans l'amélioration du cadre de vie.

- Les parcelles ou unités foncière d'une largeur inférieure à neuf mètres : le choix de les exclure s'explique par la largeur minium d'un bâtiment d'habitation qui est en général de sept à neuf mètres. Cette largeur est cependant adaptée au cas par cas en fonction du contexte urbain environnant.
- Les parcelles ou unités foncières incluses dans des périmètres de recul agricole : afin d'éviter les nuisances et les conflits d'usage, les nouvelles constructions ne seront pas implantées à proximité directe des exploitations agricoles.
- Les parcelles ayant un potentiel agricole avéré et/ou ayant fait l'objet d'investissements : drainage, irrigation ou inscription en agriculture biologique.

Afin de prendre en compte la faisabilité de projets potentiels, certaines conditions à l'urbanisation sont également définies afin de dégager le potentiel des gisements fonciers. Sont donc exclues du champ de recherche :

- Les parcelles ou unités foncières avec un manque d'accessibilité : l'accès aux parcelles constructibles doit être réalisable facilement
- Les parcelles ou unités foncières incluses dans certains tissus pavillonnaires : la construction pavillonnaire sous forme de lotissement, plutôt récente, très ordonnancée avec des pavillons systématiquement placés au centre du terrain, interdit de fait la densification. Les parcelles sont relativement bien calibrées de sorte à ne pas laisser un espace suffisant pour de nouvelle(s) construction(s).
- Les parcelles ou unités foncières situées sur ou à proximité directe d'équipements publics ou de loisirs, ou de bâtiments religieux : les parcelles à proximité des équipements publics étant susceptibles d'accueillir d'autres équipements, ce ne sont pas des endroits privilégiés pour des constructions à destination de l'habitat. De même les parcelles où sont situées les bâtis religieux ou les lieux de cultes (cimetières) sont exclus du gisement foncier.
- Les parcelles ou unités foncières situées dans ou à proximité des zones d'activités : afin d'éviter les nuisances et les conflits d'usage, les nouvelles constructions ne seront pas implantées dans les zones d'activités ou proche de celles-ci, elles sont donc exclues du potentiel foncier.

Une vérification orthophotographique permet de nettoyer la couche parcellaire des anomalies non repérées dans les étapes de pré-traitement.



Détermination du potentiel des gisements fonciers

L'ensemble des parcelles restantes est traduit en hectares potentiellement mobilisables, à la commune, et constitue une première estimation des potentiels de densification/mutation sur les pôles de la CCGAM.

Note: A ce stade, les résultats fonciers constituent un potentiel de densification/mutation qui sera discuté avec les élus de la CCGAM dans le cadre du PLUi.

	Type de foncier	surfaces en HA
Étang-sur-Arroux	parcelle bâtie divisible	18,0
	parcelle non bâtie	11,7
	unité foncière non bâtie	4,4

Estimation des potentiels de densification/mutation en hectares selon le type de foncier dans les polarités de la CCGAM (cf. cartes en annexes)

	Parcelle bâtie divisible	Parcelle non bâtie	Unité foncière non bâtie	Total
Autun	15,2	2,4	4,4	22,0
Étang-sur-Arroux	18,0	11,7	4,4	34,1
Couches	11,1	17,1	3,0	31,2
Épinac	29,1	35,0	9,2	73,3
Anost	12,0	15,4	3,2	30,7
Cussy-en-Morvan	12,9	9,3	1,5	23,7
Igornay	19,2	3,6	1,8	24,7
Lucenay-l'Éveque	8,7	5,8	2,0	16,6
Mesvres	11,7	13,8	2,4	27,9
Saint-Léger-sous-Beuvray	5,0	7,0	1,9	13,9
Broye	17,3	12,4	2,6	32,3
Total	160,4	133,6	36,5	330,5

Sur les enveloppes urbaines des 11 communes polarisantes identifiées dans l'armature territoriale, 330,5 hectares potentiels de foncier sont repérés pour accueillir des projets en densification.

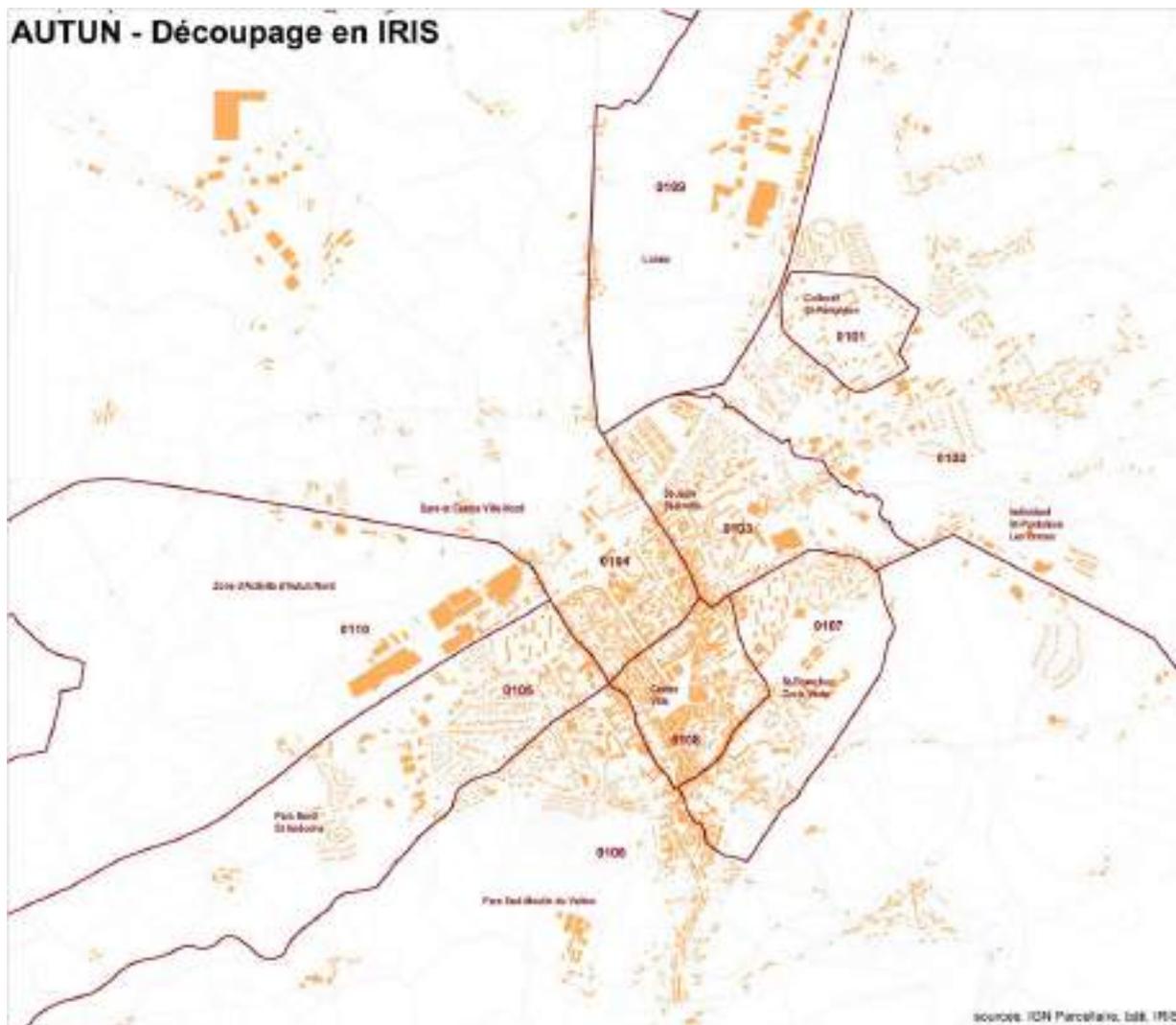
Cependant, environ la moitié (160,4 hectares) se trouve sur des parcelles déjà bâties potentiellement divisibles. Ce type d'unité foncière est intéressant concernant la densification spontanée des tissus urbains déjà constitué notamment le pavillonnaire mais la division parcellaire reste aléatoire, dépendante de la volonté des propriétaires de parcelles, de la configuration des tissus bâtis existants, etc.

L'autre moitié est mobilisable sur des parcelles nues (133,6 hectares) voire sur de grandes unités foncières rassemblant plusieurs parcelles non bâties (36,5 hectares). Ces entités foncières représentent une réelle opportunité de développement urbain en densification car moins difficiles à mobiliser que des parcelles déjà bâties.

Les bourgs relais d'Étang-sur-Arroux, Épinac, Couches et le pôle d'Anost/Cussy-en-Morvan représentent à eux seuls 58% des gisements fonciers en densification/mutation sur l'ensemble des communes identifiées comme polarités à l'échelle intercommunale.

9.ZOOM SUR AUTUN

9.1 Caractéristiques du parc et des ménages



Une majorité de logements collectifs avec accroissement des maisons individuelles apportant une diversification de l'habitat

Le parc immobilier d'Autun, en 2014, dispose d'un potentiel de 8 400 logements, en accroissement de 249 unités en cinq ans (+3%). Toutefois, le parc s'est un peu contracté dans trois quartiers, le centre-ville, Parc Nord et Saint-Andoche et Saint-Jean Saint-André, pour un total de 57 logements (la moitié dans le centre-ville).

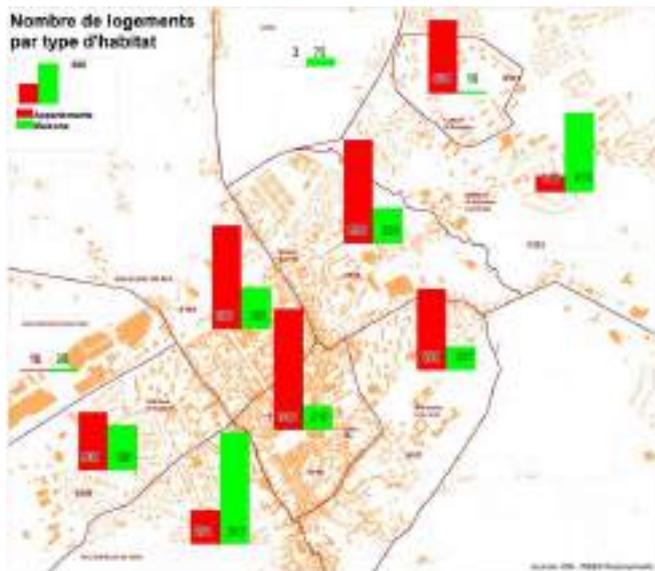
Trois quartiers ont bénéficié d'un apport de nouveaux logements :

- Saint-Pantaléon (en lien avec la requalification engagée par l'ANRU) avec 157 logements supplémentaires en habitat collectif ;
- Parc Sud-Moulin du Vallon, avec 82 logements supplémentaires essentiellement en individuel ;
- Gare et Centre Ville Nord, avec 69 appartements.

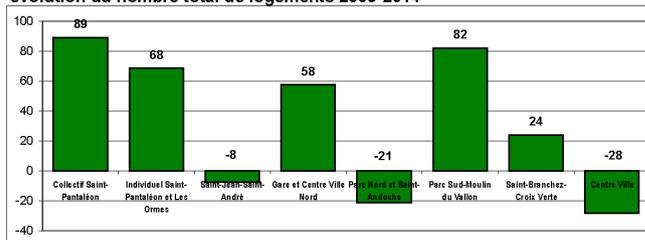
Dans deux autres quartiers, Saint-Jean Saint-André, et Parc Nord et Saint-Andoche, la part d'individuel a été renforcée à la fois par la construction d'une soixantaine de nouveaux pavillons et par la démolition de logements en collectif, sans évolution significative des capacités globales d'accueil. L'évolution a été inverse à Saint-Branchez-Croix Verte, avec le remplacement de l'individuel par du collectif.

La part du collectif est de 61%, mais le solde des apports moins les démolitions est très équilibré entre l'individuel et le collectif, ce qui traduit donc une orientation plus marquée vers le pavillonnaire.

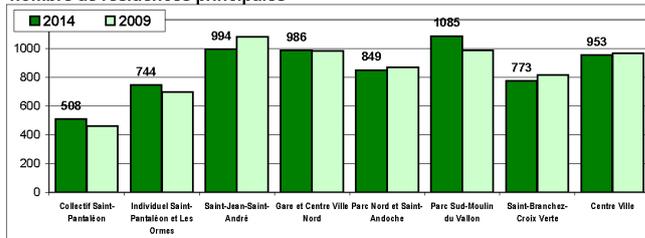
La différence de taille moyenne des logements atteint presque une pièce et demi de plus pour l'individuel : 4,74 pièces, contre 3,20 dans le collectif.



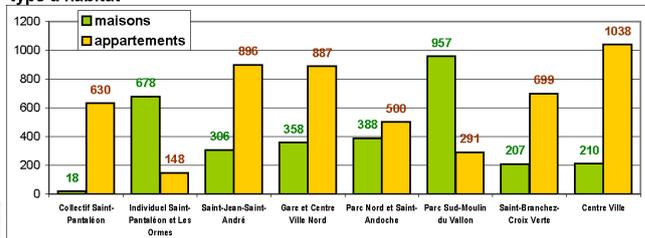
évolution du nombre total de logements 2009-2014



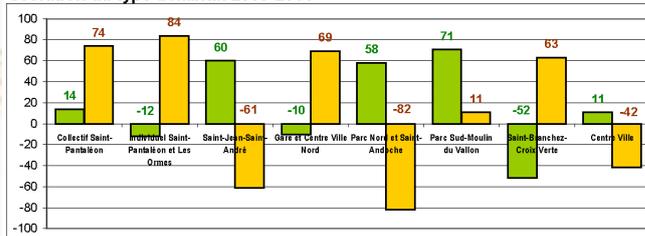
nombre de résidences principales



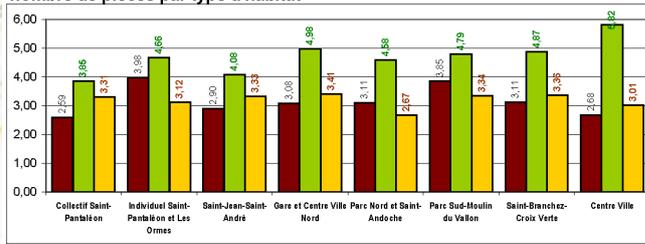
type d'habitat



évolution du type d'habitat 2009-2014



nombre de pièces par type d'habitat



source: INSEE Recensements - Fichier IRIS

traitement AUSBFH

Un taux de vacance important et en croissance dans les quartiers anciens et l'habitat social

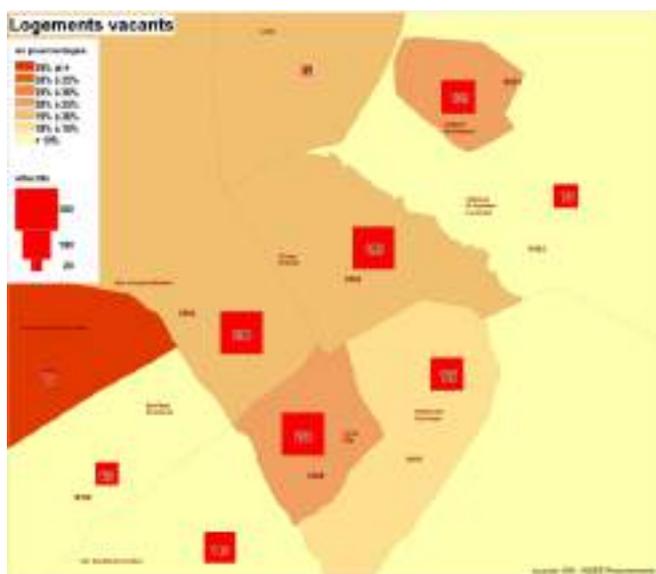
Le parc vacant compte 1 212 logements en 2014, soit 14,4% du total. En cinq ans, il a augmenté de 37%, soit 326 logements supplémentaires. On estime généralement entre 6% et 8% la part de la vacance nécessaire à une certaine fluidité des marchés immobiliers et locatifs, le taux de vacance à Autun est donc le double, en fort accroissement par rapport aux données sur lesquelles le diagnostic du SCOT s'était appuyé.

Ces chiffres sont à prendre avec prudence, compte-tenu du fait notamment des travaux de restructuration liés à l'ANRU. Cependant, les chiffres attestent d'une situation qui n'est pas homogène, ni limitée à un seul type de parc avec des situations préoccupantes dans certains quartiers :

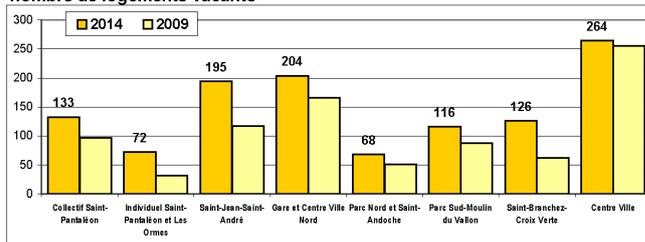
- le centre ancien est très touché, avec un taux de vacance de 21%, et un potentiel récupérable de 264 logements ;

- mais le quartier Gare et Centre Ville Nord rassemble également un total de 204 logements pouvant être réutilisés (16,4%) ;
- le quartier Saint-Pantaléon, qui était au moment du recensement dans une phase de gros travaux et de requalification, comptait 133 logements vacants, soit 20,4% du total ;
- deux quartiers semblent davantage touchés par la vacance, Saint-Jean Saint-André et Saint-Branchez-Croix Verte, avec de 60 à 80 logements vacants supplémentaires. Ces quartiers ont également un parc de résidences secondaires d'une cinquantaine de logements.

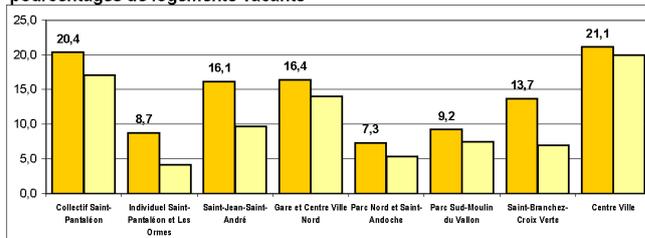
La réaffectation au logement pérenne impose d'identifier les causes de la vacance : désintérêt de la clientèle, des propriétaires pour des biens en mauvais état, coût de remise aux normes ; loyers en concurrence avec des logements plus récents, etc.



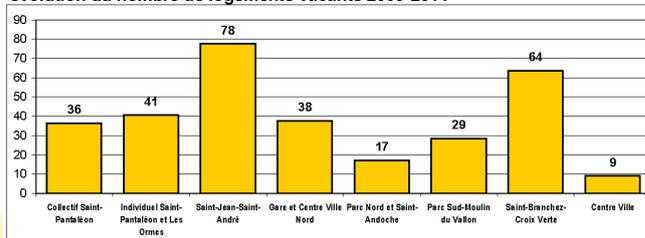
nombre de logements vacants



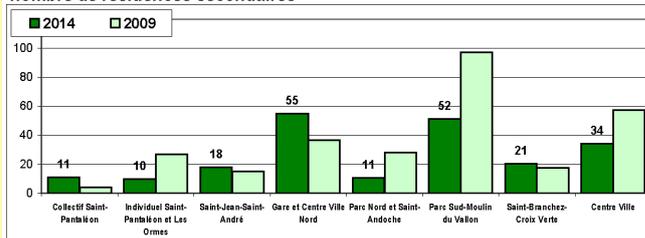
pourcentages de logements vacants



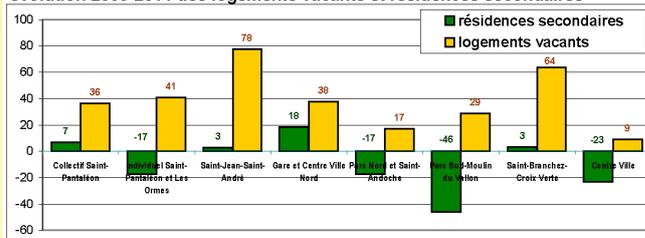
évolution du nombre de logements vacants 2009-2014



nombre de résidences secondaires



évolution 2009-2014 des logements vacants et résidences secondaires



source: INSEE Recensements - Fichier IRIS

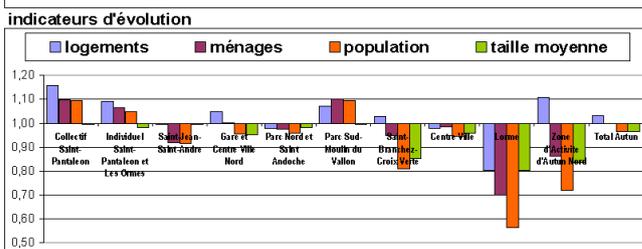
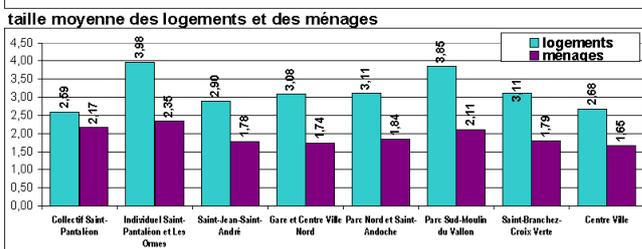
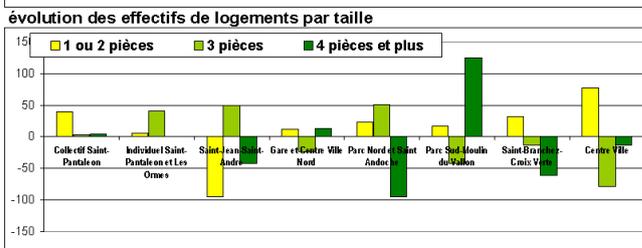
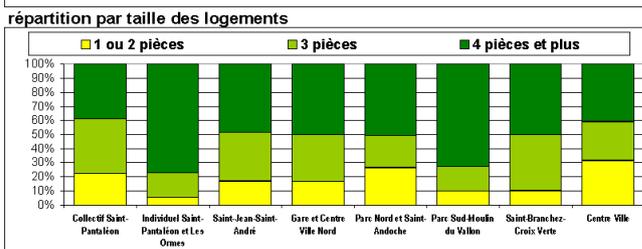
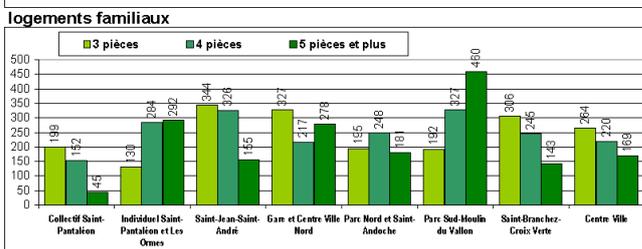
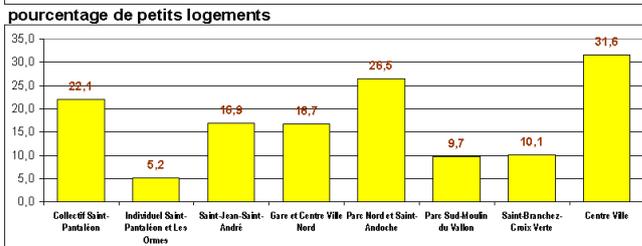
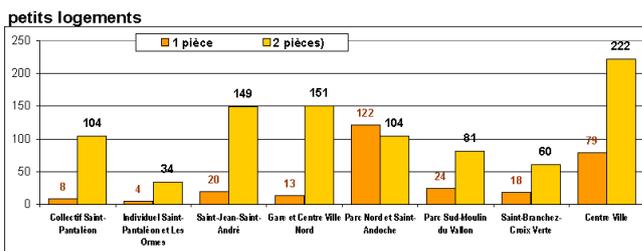
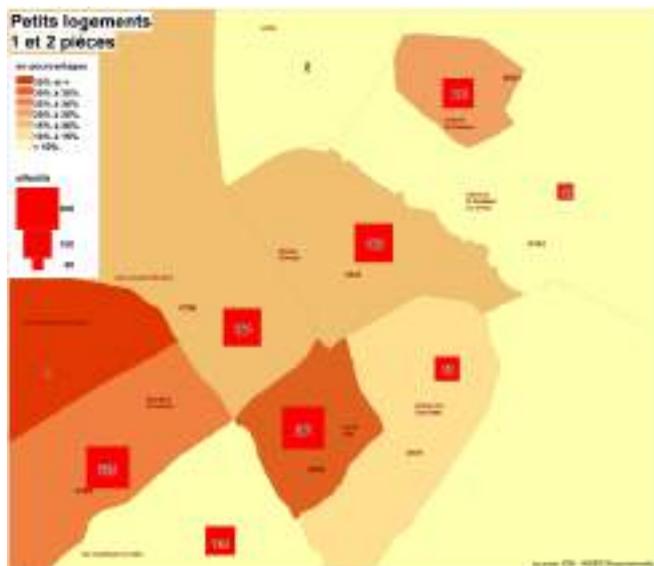
traitement AJSBPH

Une orientation du parc tournée majoritairement vers les familles mais la part de petits logements permet la constitution de parcours résidentiels

Le parc immobilier d'Autun est très orienté vers le logement familial, avec 55% de logements de quatre pièces et plus, et 28% de trois pièces. La plupart des maisons individuelles ont quatre ou cinq pièces, l'habitat social équilibre les trois et les quatre pièces.

La part de petits logements n'est donc que de 17% au total, avec une très forte concentration dans le centre ancien (300 logements) et son extension vers la gare (160 logements). Mais des capacités d'accueil importantes sont localisées à Parc Nord et Saint-Andoche (225 logements), Saint-Jean Saint-André (170 logements), une centaine à Saint-Pantaléon et Parc Sud-Moulin du Vallon, 80 à Saint-Branchez-Croix Verte.

Cette composante du parc est particulièrement adaptée à toute une part des nouveaux arrivants, souvent seuls ou en couple sans enfant. Elle a toute sa place dans la constitution de parcours résidentiels, et même pour le logement pérenne de personnes isolées ou ménages n'envisageant ni d'investir, ni de quitter les aménités d'un centre-ville pour un quartier pavillonnaire plus excentré.



source: INSEE Recensements - Fichier IRIS traitement AUSB/IFH

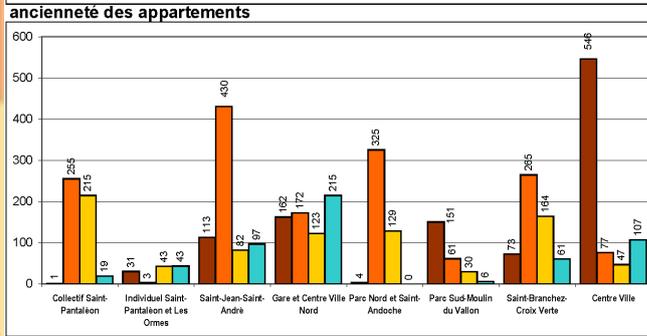
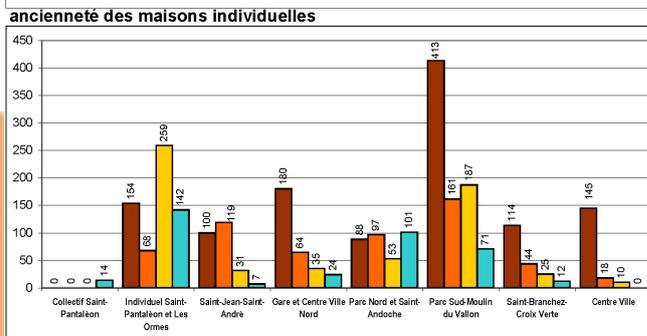
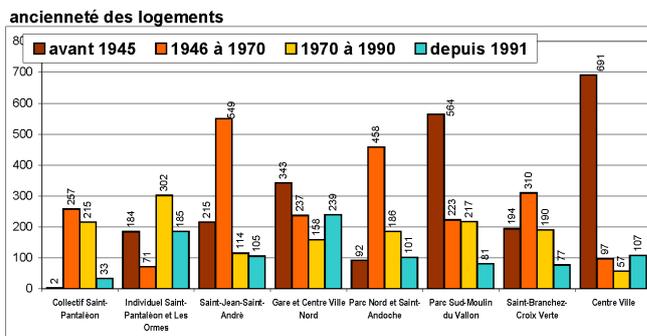
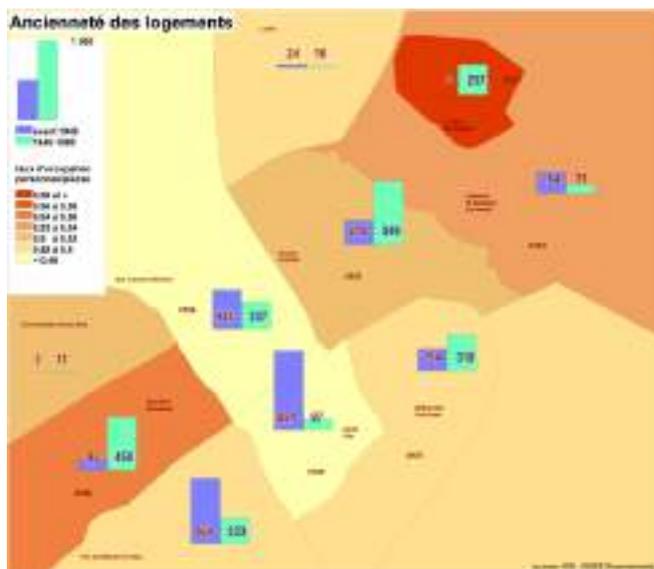
Si l'attractivité et l'image de la ville d'Autun est renforcée par l'ancienneté du bâti du centre-ville et des faubourgs, les ensembles des années 50-80 sont essentiels pour l'accueil de ménages précaires

Autun, ville historique, a constitué au cours du temps un patrimoine immobilier important, parfois dans des architectures de grande qualité, parfois dans des ensembles dont les qualités tiennent à l'homogénéité des ensembles bâtis, en ville ou dans les anciens faubourgs, la taille modeste des immeubles, l'imbrication des fonctions.

Le parc le plus ancien, d'avant la Première Guerre, compte encore 1 470 logements, celui de l'entre-deux-guerres 840 logements. Les aspects patrimoniaux contribuent à l'attractivité d'Autun et doivent être mis en valeur, au-delà de seules maisons à pans de bois, ce qui n'exclut pas des apports architecturaux originaux lorsqu'il s'agit de remplacer des ruines. La modernisation des équipements et du gros entretien est souvent nécessaire, il faut veiller à maintenir les capacités d'accueil et l'accessibilité à différents types de ménages et de budgets.

Un autre bâti doit faire l'objet d'une attention particulière, lorsqu'il n'entre pas dans le champ de l'ANRU, c'est celui des années 1960-70 puis 80-90. La nécessité de produire rapidement des constructions modernes apportant espace, confort sanitaire, air et lumière dans des ensembles montés rapidement à faible coût a fait négliger l'isolation phonique et thermique et des malfaçons sont apparues, amplifiées par un entretien insuffisant, la suroccupation des logements et la faiblesse des revenus des locataires générant un taux d'impayés important.

Il convient de maintenir en état ces 3 700 logements (dont 1 200 maisons) ou de les réhabiliter, d'autant que l'on ne serait pas en mesure de les remplacer. Ils sont toujours en capacité d'accueillir des familles à faibles ressources.



source: INSEE Recensements - Fichier IRIS

traitement AUSBFH

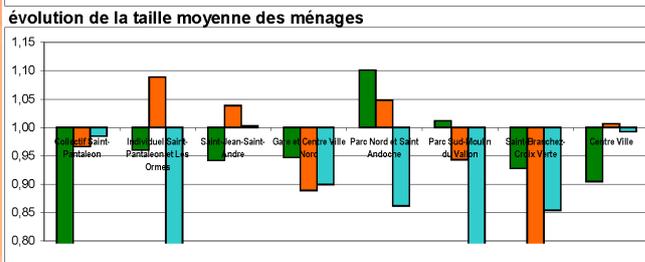
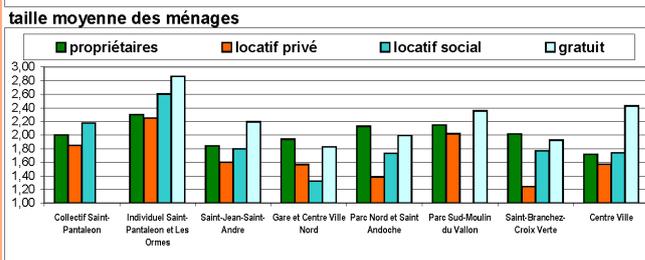
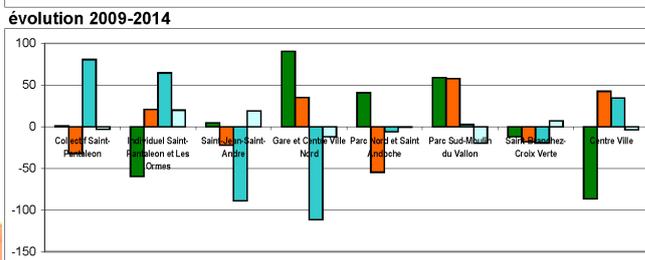
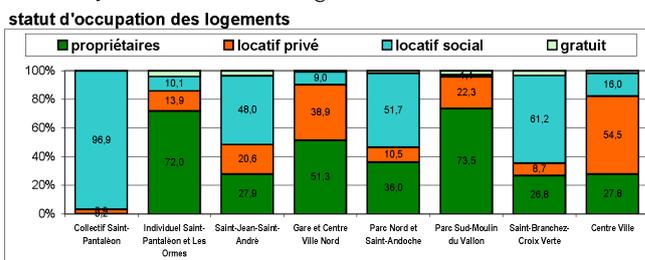
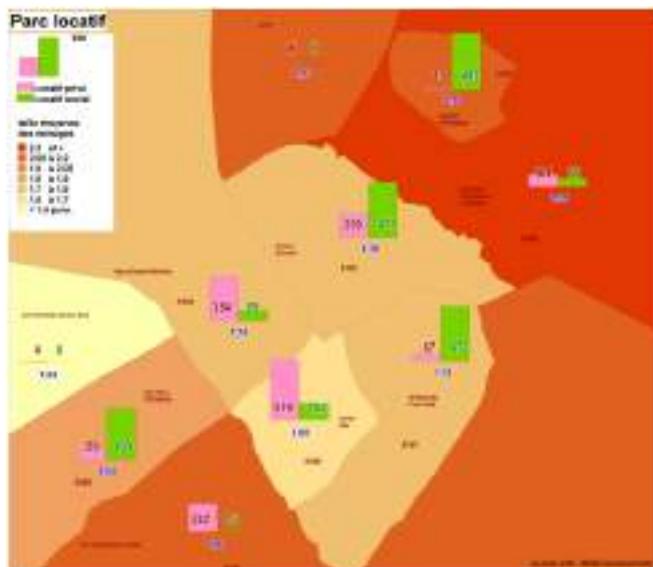
Un parc locatif essentiel dans l'accueil et le renouvellement des populations

Autun se caractérise par l'importance de son parc locatif, qui abrite 55% des ménages : 32% de social (2 200 logements), et 23% de privé (1 630 logements).

Le locatif privé est très fortement concentré dans le centre ancien (520 logements) et son extension vers la Gare (380 logements), mais Parc Sud-Moulin du Vallon et Saint-Jean Saint-André offrent chacun plus de 200 logements. Le centre-ville, dans sa partie ancienne (+42 logements) comme dans la ville basse (+35 logements), a attiré l'essentiel des nouveaux logements locatifs, compensant un retrait de 55 unités à Saint-Andoche et de 20 à 30 à Saint-Jean Saint-André, Saint-Branchez-Croix Verte et Saint-Pantaléon. Le bilan est très légèrement positif (+24 logements).

Le locatif social se répartit principalement dans quatre quartiers qui groupent chacun de 400 à 500 logements : Saint-Pantaléon, Saint-Jean Saint-André, Saint-Branchez-Croix Verte et Parc Nord et Saint-Andoche. Au cours des cinq dernières années, le parc social s'est accru à Saint-Pantaléon (+145 logements) et au centre-ville (+34 logements), tandis qu'il s'est réduit de 112 unités dans le quartier Gare et de 89 unités à Saint-Jean-Saint André : au total, le solde est négatif de 44 unités, avec une plus forte concentration dans les quartiers déjà très ouverts au logement social.

La taille moyenne des ménages la plus élevée se trouve dans le parc social de Saint-Pantaléon, puis dans le parc privé occupé par ses propriétaires : ces deux composantes, très orientées vers le logement familial, jouent pleinement leur rôle, malgré une tendance nette à la baisse de la taille des ménages dans presque tous les quartiers et pour tous les statuts. Les tailles moyennes les plus faibles s'observent dans le centre ancien, pour tous les statuts, en rapport avec la majorité de petits logements, le ciblage vers les petits ménages et le vieillissement.



source: INSEE Recensements - Fichier IRIS traitement AUSB/FH

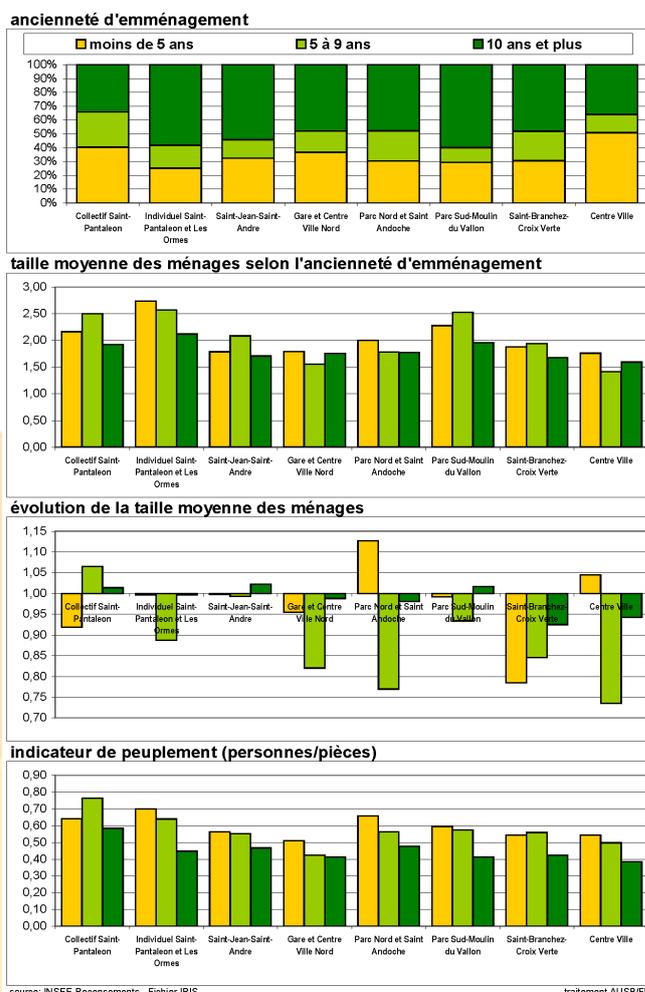
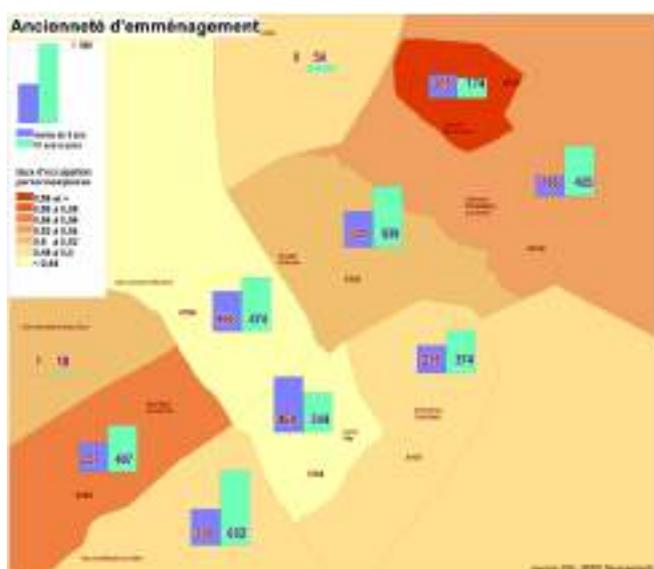
Équilibre entre ménages enracinés de longue date et nouveaux arrivants

La moitié des ménages est installée dans son logement depuis au moins 10 ans, témoignant ainsi de leur enracinement dans le logement : la taille moyenne des ménages se situe entre 1,5 et deux personnes (1,82 dans l'ensemble de la ville).

16% des ménages se sont installés depuis cinq à 10 ans en particulier dans le centre, à Saint-Andoche et à Saint-Branchez-Croix Verte. Ces ménages sont encore ceux dont la taille moyenne des ménages est la plus élevée (2,01 à Autun, 2,5 et plus à Saint-Pantaléon et Moulin du Vallon), leur famille étant entièrement constituée, sans que la décohabitation des jeunes ait encore commencé, à Saint-Pantaléon comme au Moulin du Vallon.

34% des ménages (2 370) n'étaient pas là cinq ans auparavant. Ces ménages, en cours de constitution pour une bonne partie d'entre eux, se caractérisent par des tailles moyennes à peine inférieures à celles des arrivants un peu plus anciens (1,99, mais 2,3 à Moulin du Vallon et 2,8 à Saint-Pantaléon). Il semble que cela corresponde des familles en cours de constitution. Les tailles moyennes évoluent peu par rapport au même type de ménages recensés cinq ans plus tôt, ce qui montre que les dynamiques restent assez semblables dans la plupart des quartiers, seuls Saint-Andoche et le centre ancien attirant des ménages un peu plus grands.

L'indicateur de peuplement, qui met en rapport taille du ménage et taille du logement, est assez favorable dans l'ensemble du parc et l'ensemble des quartiers, avec un taux moyen de 0,44 personne/pièce pour les ménages installés depuis 10 ans et plus, et de 0,57 pour les autres. Mais les arrivants sont un peu plus à l'étroit, dans les quartiers d'habitat social où les normes d'attribution sont plus serrées, en particulier à Saint-Pantaléon et Saint-Andoche ainsi qu'au centre où les faibles disponibilités et le coût du locatif privé incitent à accepter des logements plus petits.



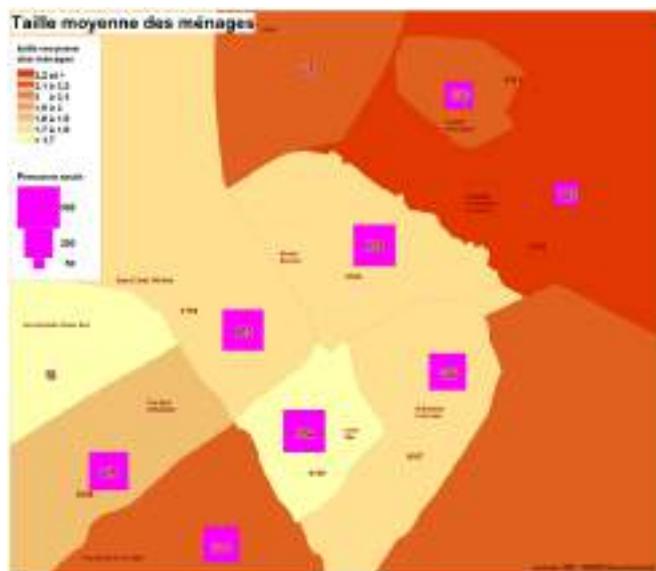
Une quasi majorité des ménages d'une personne

Les ménages résidant à Autun sont pour 46% constitués d'une personne seule : 3 200 ménages, dont 2 050 femmes seules pour 1 150 hommes. La part des personnes seules atteint 59% dans le centre ancien mais est également majoritaire à Saint-Jean Saint-André et Saint-Branchez-Croix Verte et très proche de 50% à Saint-Andoche et dans le centre plus récent. Le rapport femmes/hommes est relativement équilibré dans le centre ancien (1,3), tandis qu'il est de deux ou plus dans la ville basse, à Saint-Jean Saint-André et Saint-Branchez-Croix Verte. Les effectifs sont en forte croissance dans le centre ancien, au Moulin du Vallon, à Saint-Branchez-Croix Verte.

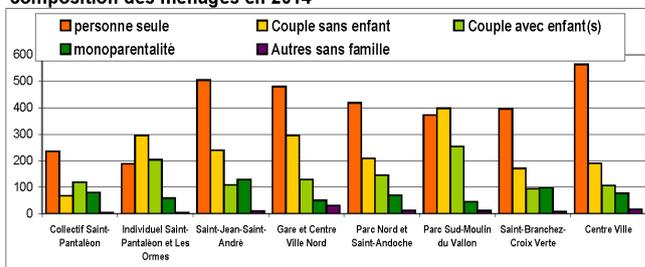
Les couples sans enfant viennent en second dans les typologies avec 1 900 ménages soit 27% du total. Les pourcentages les plus faibles caractérisent à la fois le centre ancien et les quartiers d'habitat social en renouvellement comme Saint-Pantaléon, tandis que les taux les plus élevés correspondent aux quartiers où la décohabitation a été la plus accentuée, logements sociaux ou pavillonnaires. Les effectifs décroissent surtout dans le centre ancien et à Saint-Branchez-Croix Verte, restant ailleurs globalement stables.

Les familles avec enfant(s), au nombre de 1 800, se partagent entre deux tiers de familles constituées autour d'un couple (1 200 familles) et un tiers de monoparentalité (600 familles), a priori plus fragiles financièrement.

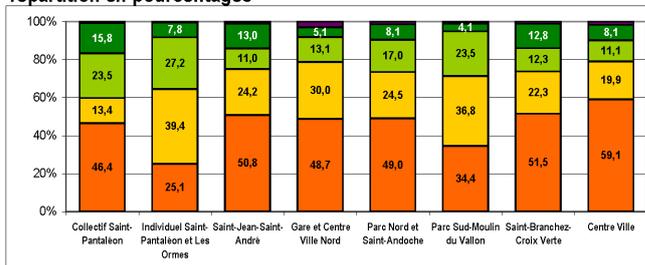
Les familles avec enfant(s) sont bien plus représentées dans le pavillonnaire et le parc privé dans toutes ses composantes tandis que la part de la monoparentalité s'accroît fortement dans le logement social, dont l'accès lui est plus ouvert, ainsi que dans le centre ancien, pour des effectifs bien plus réduits (logements anciens à faible loyer et/ou sans confort, accessible à des ménages ne pouvant encore accéder au logement social). Globalement les effectifs sont stables, mais la monoparentalité augmente de 12%.



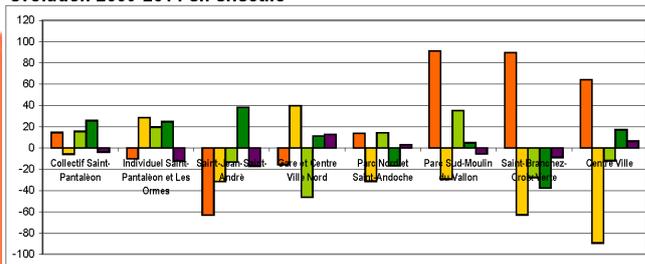
composition des ménages en 2014



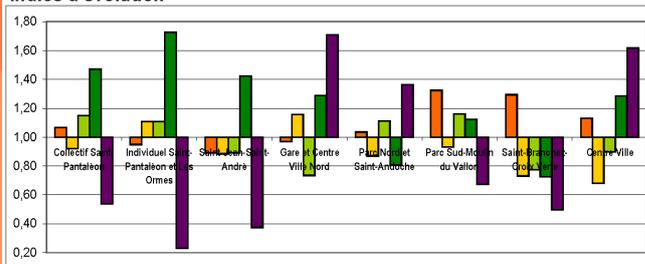
répartition en pourcentages



évolution 2009-2014 en effectifs



indice d'évolution



source: INSEE Recensements - Fichier IRIS

traitement AUSB/FH

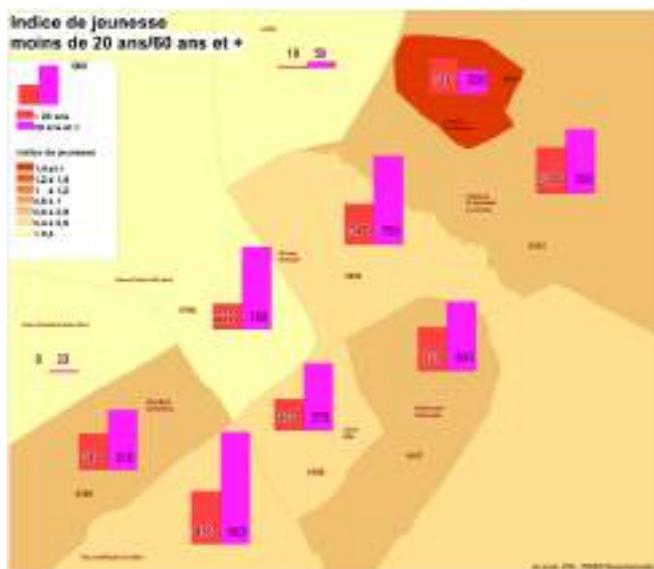
Un indice de jeunesse faible et en diminution

L'indicateur synthétique de jeunesse d'un territoire met en rapport l'effectif des moins de 20 ans avec celui des personnes de 60 ans et plus. Un indice égal à un signifie qu'il y a autant de jeunes que de seniors. L'avantage d'un indicateur synthétique est de permettre les comparaisons entre communes, entre quartiers, entre typologies des types d'habitat, des logements, des statuts d'occupation.

Par contre, il ne dit rien par ailleurs sur le poids respectif de ces deux catégories sur l'ensemble de la population. C'est pourquoi il est important d'une part de regarder chacune des composantes de l'indice et d'autre part d'effectuer des analyses plus précises à partir de pyramides des âges.

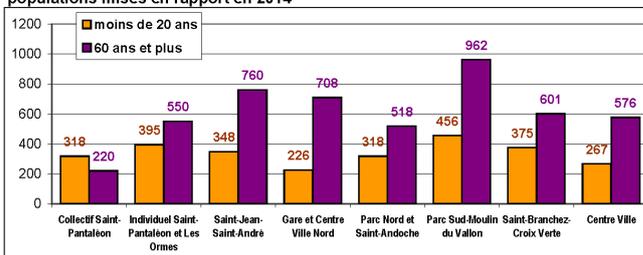
A Autun, l'indice de jeunesse est faible : 0,55 jeune pour un senior, et même 0,32 dans la ville basse. Il n'est supérieur à un que dans le collectif de Saint-Pantaléon, et tourne autour de 0,6-0,7 dans les quartiers accueillant des familles plus jeunes, dans le pavillonnaire ou dans l'habitat social. Au total, les moins de 20 ans ne comptent que 2700 personnes, pour 4970 seniors

Le centre ancien et le quartier Moulin du Vallon ont des évolutions inverses sur la population senior : 150 personnes de moins dans le centre ancien, qui se rajeunit par conséquent, 170 seniors de plus à Moulin du Vallon malgré 50 jeunes supplémentaires. A Saint-Branchez-Croix Verte et dans la ville basse, le vieillissement est accentué par la diminution du nombre de jeunes (respectivement -200 et -100 personnes). Ailleurs, les évolutions sont faibles mais la tendance globale est bien à l'amenuisement de la part des jeunes : -364 en cinq ans, alors que le nombre de seniors a augmenté de 54 personnes.

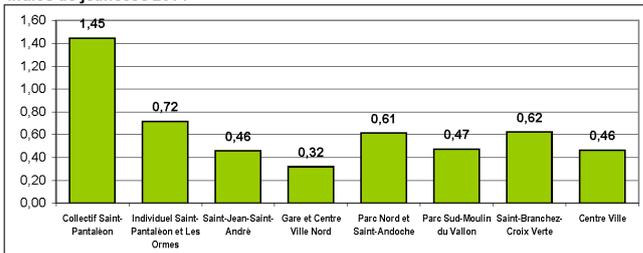


indice de jeunesse

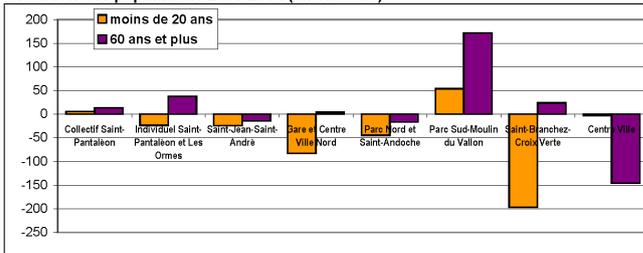
populations mises en rapport en 2014



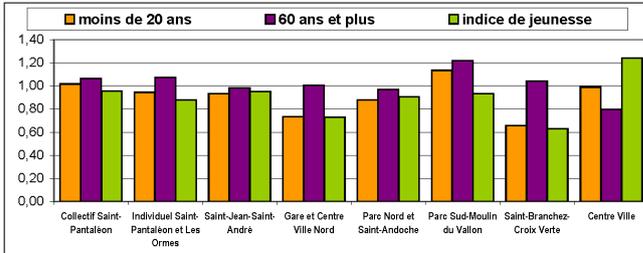
indice de jeunesse 2014



évolution des populations 2009-2014 (en effectifs)



indice d'évolution 2009-2014



source: INSEE Recensements

traitements AUSB/FH

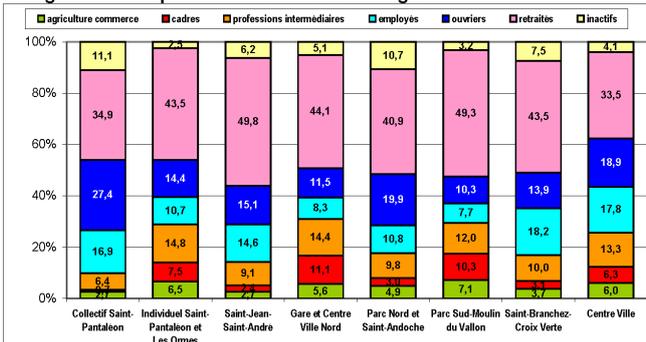
Prédominance des ménages retraités et de catégories socio-professionnelles modestes

L'ancienneté d'installation et le vieillissement donnent évidemment la première place aux ménages retraités, plus de 3 000 dans l'ensemble de la ville, soit 43,3% des ménages, auxquels il est possible d'ajouter 6% de ménages inactifs, même si ceux-ci sont loin d'être tous âgés.

Les catégories sociales les plus représentées sont ensuite les catégories modestes, 16% d'ouvriers, 13% d'employés. La part des ménages ouvriers, équivalente dans le centre ancien et à Saint-Jean Saint-André, est très supérieure à Saint-Andoche et Saint-Pantaléon, dans le logement social. Ces catégories de population sont en augmentation dans le centre ancien tandis qu'ils baissent pour les ouvriers à Saint-Jean Saint-André et pour les employés dans la ville basse. Les ménages cadres et professions intermédiaires sont en effectifs stables et représentent 17% du total.

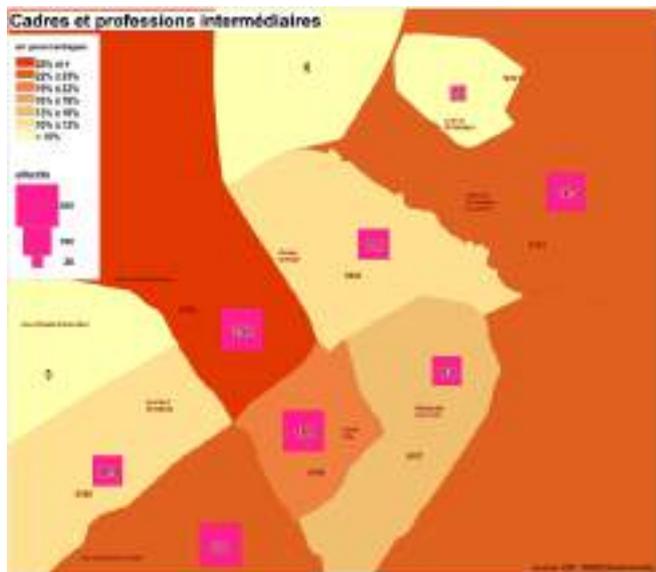
Les tailles de ménages les plus importantes caractérisent d'une part les ménages les plus modestes : 2,41 personnes pour les ouvriers (plus de trois à Saint-Pantaléon) et d'autre part les professions intermédiaires pouvant accéder au pavillonnaire avec des familles en cours de constitution : 2,21 personnes, mais 2,75 à Saint-Andoche, 2,65 à Moulin du Vallon et 2,49 à Saint-Pantaléon.

catégories socio-professionnelles des ménages en 2014

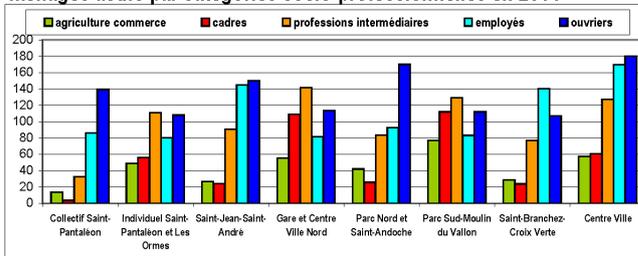


source: INSEE Recensements - Fichier IRIS

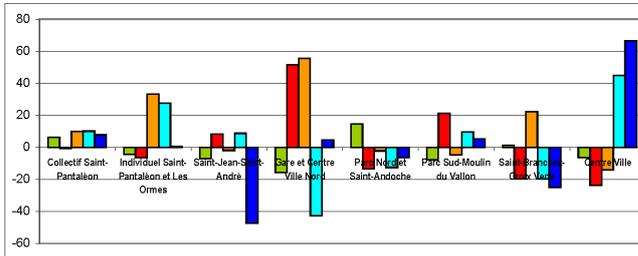
traitement AUSB/FH



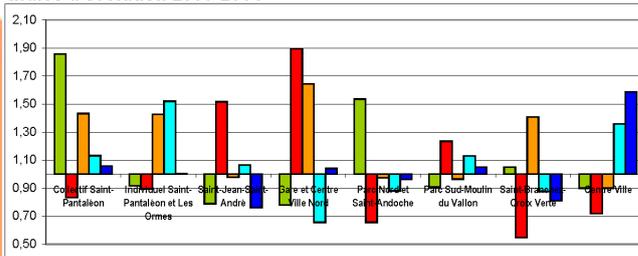
ménages actifs par catégories socio-professionnelles en 2014



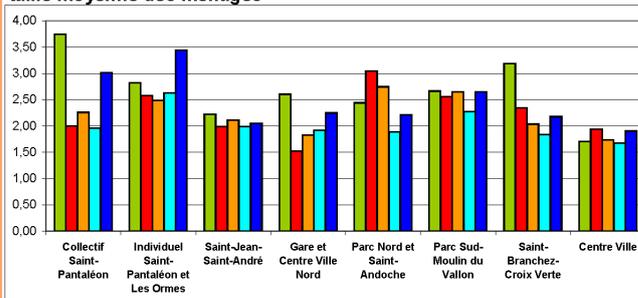
évolution 2009-2014 en effectifs



indice d'évolution 2009-2014



taille moyenne des ménages



source: INSEE Recensements - Fichier IRIS

traitement AUSB/FH

Augmentation des retraités dans l'ensemble des segments du parc de logements

Les ménages retraités constituent près de la moitié des ménages à Moulin du Vallon (en augmentation) et Saint-Jean Saint-André, de l'ordre de 500 ménages. Ils représentent presque partout plus de 40% des ménages, seuls le centre ancien (33%) et Collectif Saint-Pantaléon (35%) étant un peu en retrait.

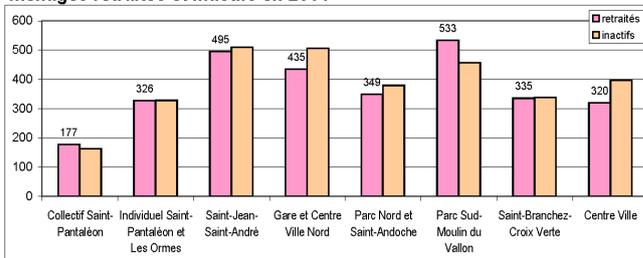
La taille moyenne de ces ménages est la plus faible de toutes les typologies, avec 1,53 personne/ménage et une différence sensible entre les quartiers ayant accueilli des familles (pavillonnaire, parc social) et ceux qui ont très fortement vieilli ou qui ont surtout accueilli des personnes seules ou couples sans enfant.

Les problématiques sont également bien différentes selon la composition du ménage, vivant encore en couple ou isolé, mais aussi selon l'âge. Une partie des retraités est encore jeune et très active, entretiennent leur logement, reçoivent leurs enfants et petits-enfants, gardent un pouvoir d'achat suffisant. D'autres au contraire sont isolés, avec de faibles ressources et sont conduits à plus ou moins brève échéance à quitter leur domicile personnel pour entrer en institution ou se maintenir à domicile grâce à l'assistance de personnels de ménage et de santé, éventuellement des aides des collectivités, portage de repas ou aides financières. Ces charges sont fortement évolutives et à prendre en compte dans les budgets.

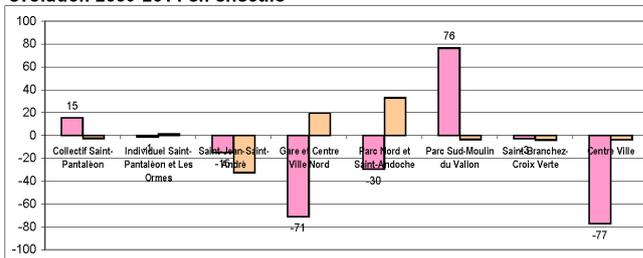
Le maintien à domicile, généralement souhaité le plus longtemps possible, nécessite des aménagements du logement, de l'immeuble et parfois du quartier.

La programmation de logements spécifiques, dans le privé ou dans le public, est un enjeu important qui doit tenir compte de l'évolution prévisible des effectifs et du niveau de dépendance, mais aussi des niveaux de ressources, souvent faibles.

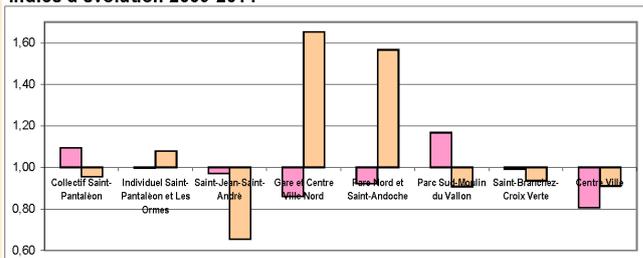
ménages retraités et inactifs en 2014



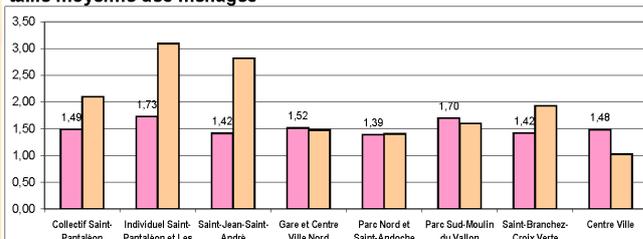
évolution 2009-2014 en effectifs



indice d'évolution 2009-2014

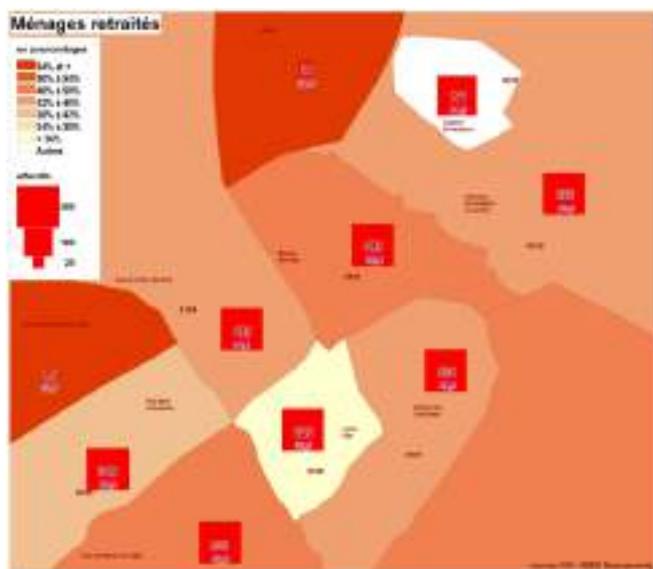


taille moyenne des ménages



source: INSEE Recensements - Fichier IRIS

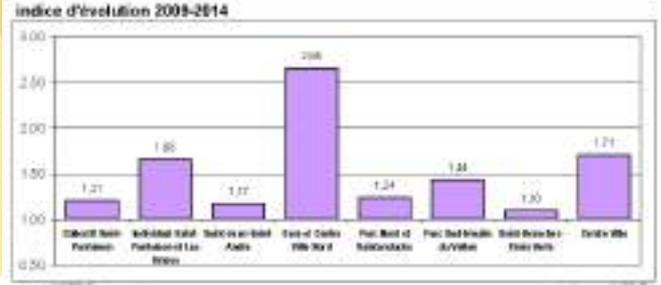
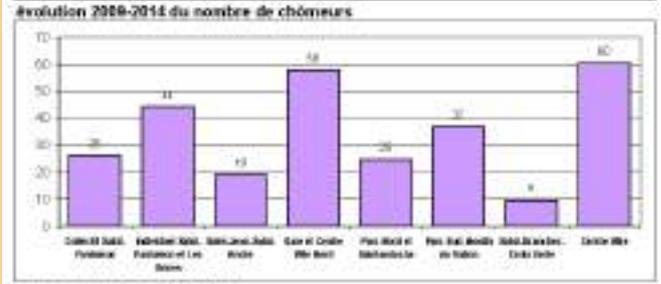
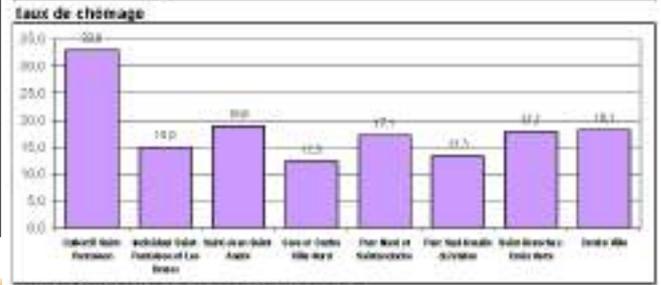
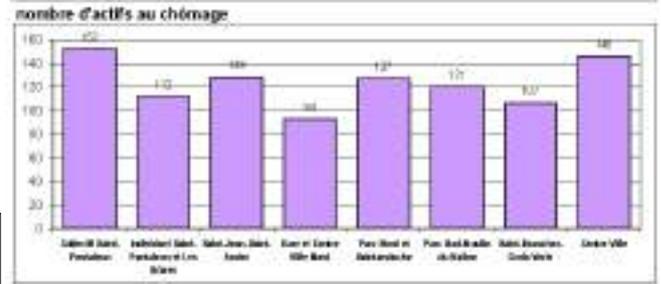
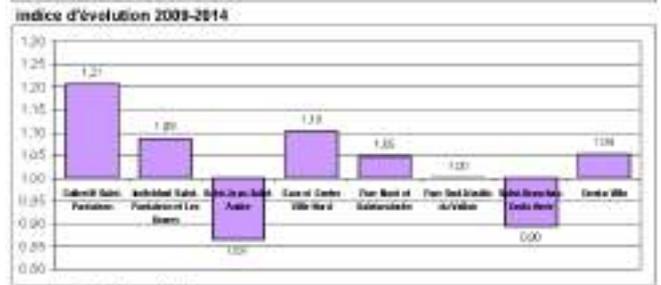
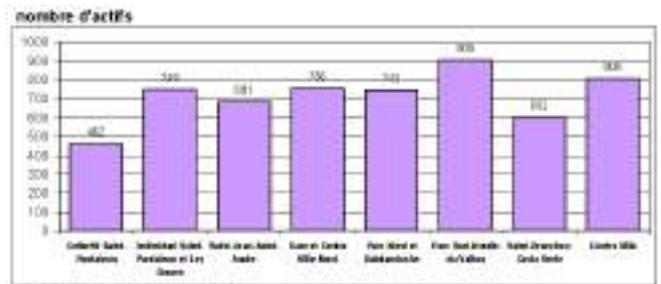
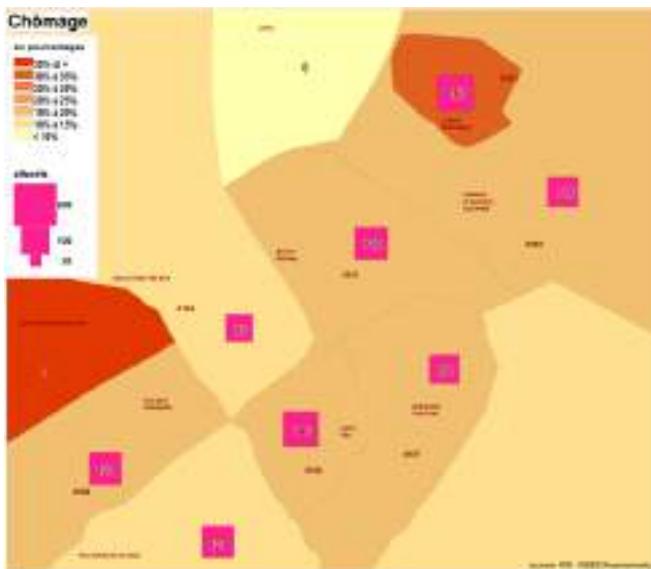
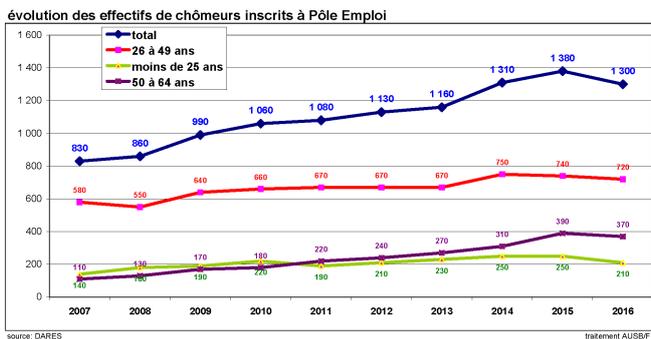
traitement AU SB/PH



Un niveau de chômage préoccupant

Les effectifs de demandeurs d'emploi en fin de mois pris en compte par Pôle Emploi (ensemble des catégories ABC) font état d'une évolution plus favorable depuis 2016, avec en particulier une inversion sensible pour les moins de 25 ans et un léger amenuisement pour les actifs de 25 à 50 ans, tandis que la dégradation s'accroît pour les plus de 50 ans. Mais le nombre de chômeurs reste élevé : plus de 1 200.

Les créations d'emplois restent modestes, la situation semble s'être ainsi particulièrement dégradée à Saint-Pantaléon et dans le centre ancien, mais aussi à Saint-Jean Saint-André, Saint-Andoche, Saint-Branches-Croix Verte, tandis que les autres quartiers sont juste un peu moins touchés.



Des revenus généralement faibles et qui n'évoluent pas

La dominante de ménages modestes, renforcée par un chômage élevé et une très forte proportion de ménages retraités conduit à des niveaux moyens de ressources assez faibles, de l'ordre de 21 500€ en 2015, soit 1 800€/mois. Les tendances sont d'ailleurs depuis quatre ans à la stabilisation de ce niveau de revenu, malgré une forte progression du niveau des retraites, due à l'arrivée des actifs du baby-boom de l'après-guerre qui ont cotisé toute leur vie, avec des salaires plus élevés que dans la génération précédente.

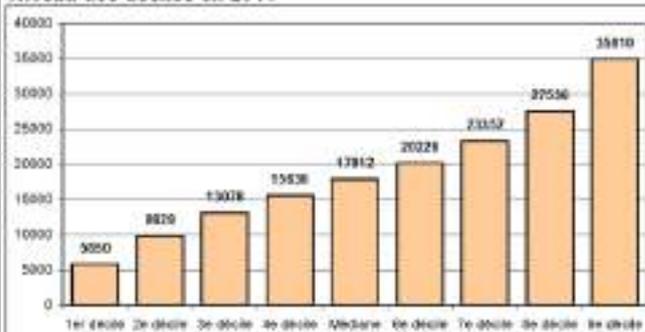
revenu des ménages



source: DGI - Impôt sur le revenu des ménages

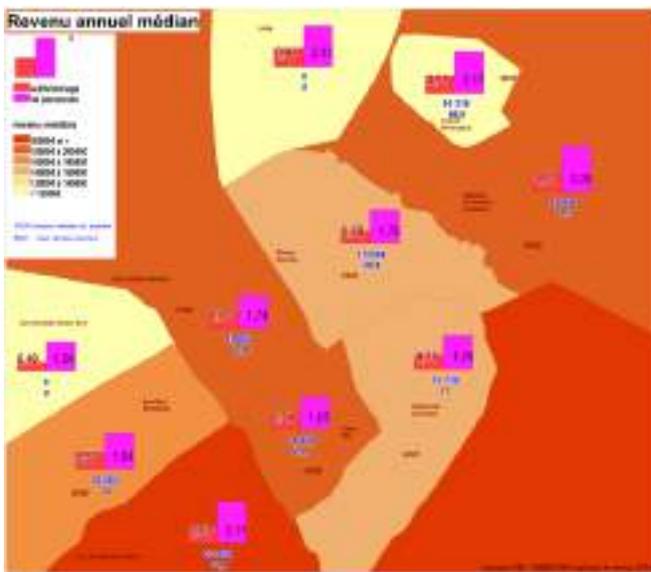
traitement AUSBFH

Niveau des déciles en 2014

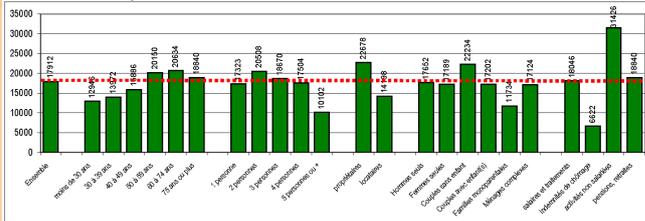


source: INSEE-DGI Filosof

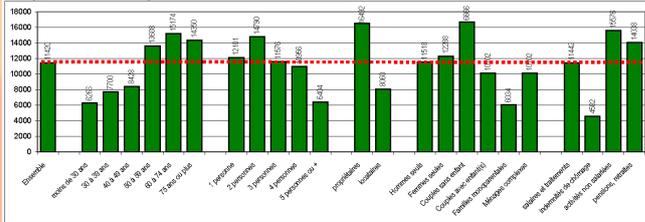
traitement AUSBFH



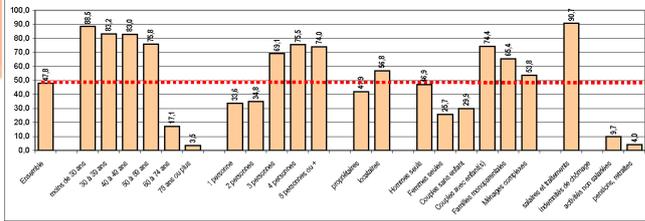
Médiane des revenus par unité de consommation en 2014



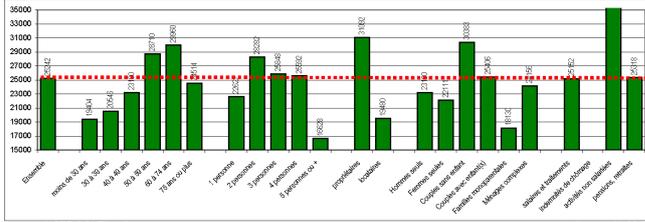
1er quartile des revenus par unité de consommation en 2014



Part des salaires dans le revenu en 2014



3ème quartile des revenus par unité de consommation en 2014



source: INSEE-DGI Filosof

traitement AUSBFH

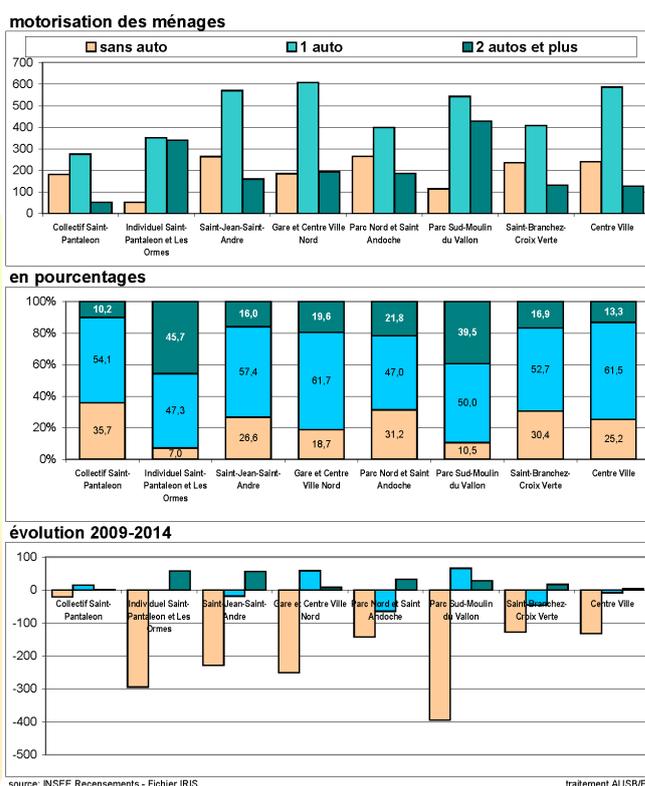
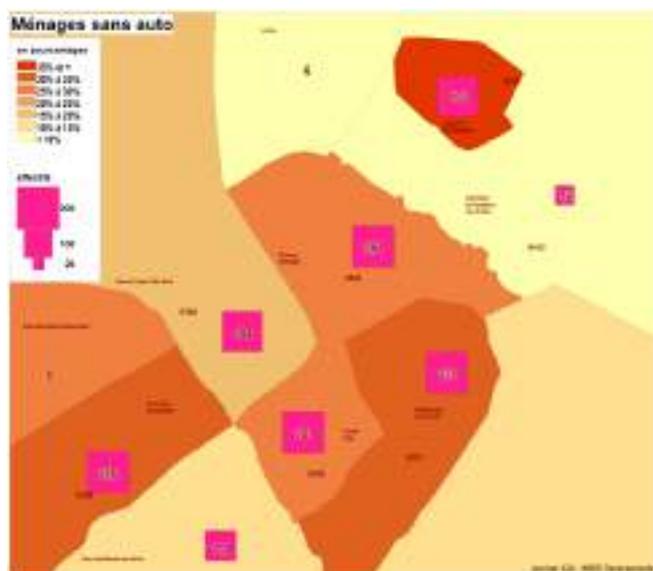
Les analyses par catégorie de ménages et par unité de consommation (tenant compte de la composition des ménages) soulignent la part très importante de ménages à bas revenus dans presque toutes les typologies de ménages. Seuls les propriétaires (ayant acquis leur bien depuis longtemps), les ménages âgés (donc de taille réduite), les couples sans enfant et ménages de deux personnes se situent dans le premier quartile (un quart de la population) au-dessus d'un niveau moyen très bas.

Progression de la motorisation des ménages

Le taux de motorisation des ménages est pour partie un indicateur lié à la composition du ménage, à son niveau de revenus ainsi qu'à sa localisation dans la ville et son niveau d'activité. Il est plus faible dans le centre ancien, où les ménages sont soit plus jeunes, soit plus âgés, avec une plus faible proportion d'actifs. La part de ménages sans voiture est plus importante dans les quartiers où domine l'habitat social, où sont également plus fréquents les ménages au chômage, les jeunes ne parvenant que difficilement à l'intégration dans la vie active, et les niveaux de revenus les plus bas : 36% n'ont aucun véhicule à Saint-Pantaléon, 31% à Saint-Andoche, 30% à Saint-Branchez-Croix Verte. Ces quartiers se distinguent aussi par de très faibles proportions de ménages disposant de deux véhicules ou plus.

A part à Saint-Pantaléon, où aucune évolution n'est perceptible par rapport à 2009, les ménages sans véhicule personnel diminuent dans tous les quartiers, y compris dans le centre-ville et les quartiers à forte proportion d'habitat social alors que le nombre de ménages se maintient ou s'accroît.

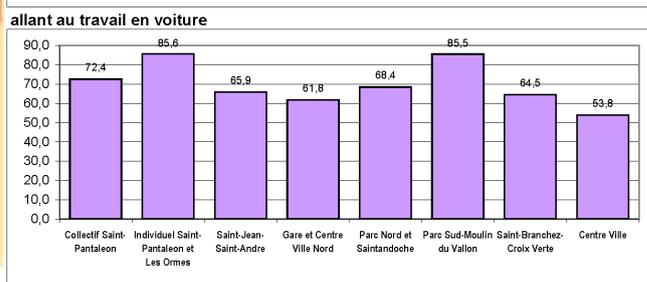
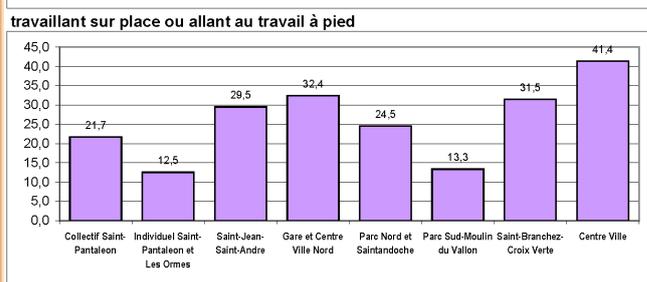
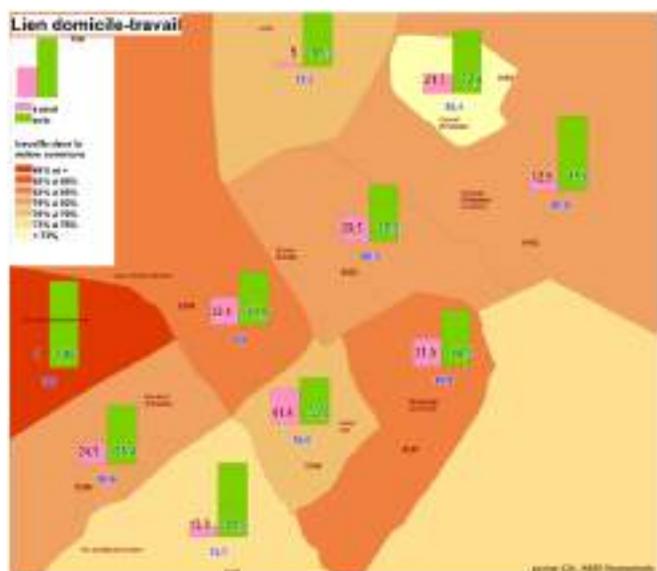
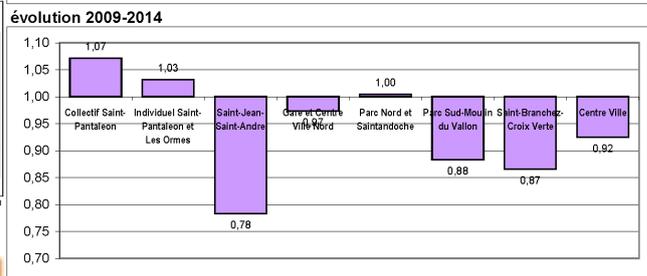
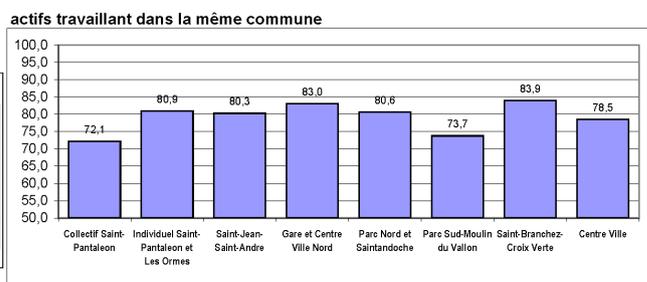
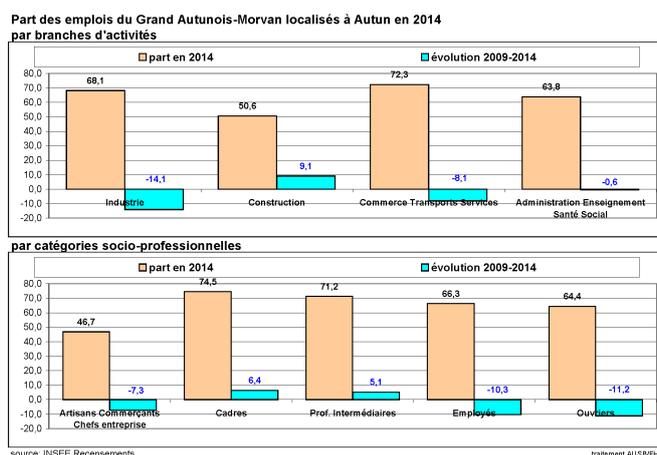
De même, la plus grande fréquence des ménages bimotorisés s'observe dans les quartiers comprenant une forte proportion de logements individuels, où les contraintes budgétaires sont réduites (propriétaires, nombreux ménages biactifs, moins de chômage, moins de jeunes entrant dans la vie active), mais aussi avec le mode d'urbanisation. Avec des distances à parcourir assez longues, des densités faibles et une certaine dispersion des lieux d'emploi, l'offre de transports collectifs est limitée, vu le coût d'exploitation, en dehors du ramassage scolaire.



Centralisation importante des emplois du territoire à Autun limitant les déplacements au sein de la commune et renforçant le lien à la ville

Autun offre 8 360 emplois, soit 64% des emplois du Grand Autunois Morvan, pour seulement 36% de la population active. Le ratio du nombre d'emplois par actif est de 1,43, contre 0,71 dans le reste du territoire. Cette concentration des emplois est évidemment favorable à un lien fort entre domicile et travail : 79,3% des actifs occupés vivent et travaillent à Autun. Ce taux varie selon les quartiers, avec une moindre adéquation pour les quartiers abritant une population plus modeste. La part de ceux qui se déplacent à pied, ou travaillent à domicile est évidemment renforcée dans le centre-ville (41% dans le centre ancien, 33% dans la ville basse et le quartier Gare), mais partout en retrait de l'usage de la voiture qui assure 85% des déplacements des actifs des quartiers où domine l'habitat individuel.

La perte nette de 459 emplois (-5,3%) entre 2009 et 2014, avec 14% d'emplois industriels supprimés et 8% dans le tertiaire a entraîné une contraction de 10% à 11% des actifs des catégories les plus modestes. La part des actifs travaillant à Autun s'est réduite dans presque tous les quartiers, à l'exception de Saint-Pantaléon. L'obligation de devoir chercher du travail plus loin allonge les trajets et renforce encore le recours à la voiture, avec des incidences fortes sur le budget des ménages les plus modestes.



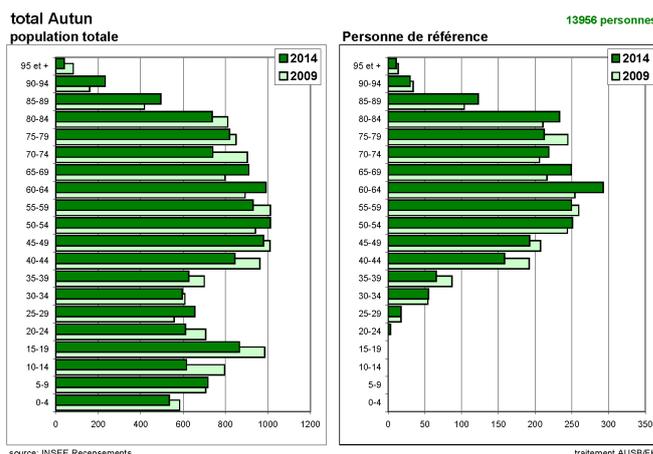
9.2 Portraits de quartiers et de ses habitants

Autun : Portrait général

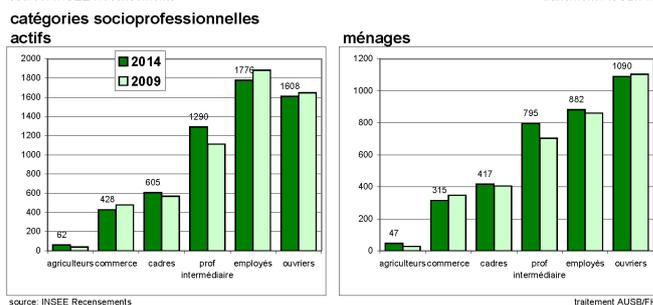
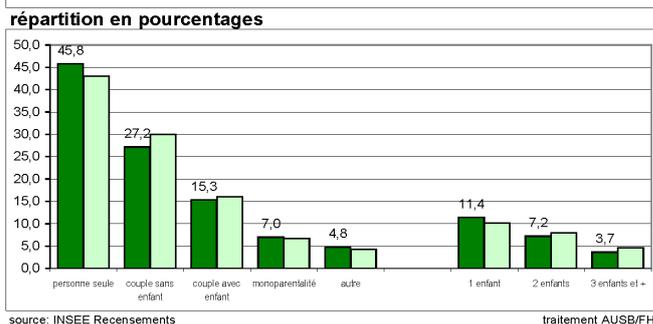
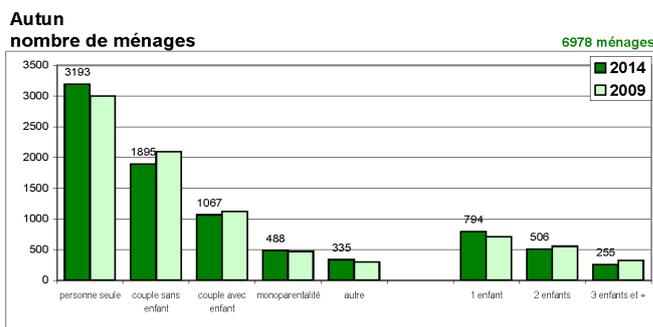
L'évolution 2009-2014 fait ressortir une croissance des ménages constitués d'une seule personne et des familles n'ayant qu'un seul enfant.

La pyramide des âges souligne le vieillissement de la population avec une forte croissance des effectifs d'octogénaires et une diminution des quadragénaires. Le nombre de jeunes de moins de 10 ans se maintient, très en retrait des jeunes de 15 à 19 ans, proches de la décohabitation et de l'entrée dans la vie active.

A côté de la progression du nombre de ménages retraités, on constate un léger tassement des ménages et actifs ouvriers, une progression nette des professions intermédiaires, bien plus faibles des cadres et employés, soulignant la tertiarisation des emplois du territoire.



	Nombre	%
logements	8400	
résidences principales	6077	85,7
logements vacants	1717	14,4
population	13320	
taille moyenne des ménages	2,31	
individuel	3223	36,4
collectif	5109	60,0
1 pièce	288	4,1
2 pièces	814	13,1
3 pièces	1079	26,4
4 pièces	2109	29,7
5 pièces et +	1797	28,2
propriétaires	2986	42,5
locatif privé	1634	23,4
locatif social	2213	31,7
gratuit	165	2,4
avant 1845	2312	35,1
1845 à 1870	7729	35,1
1870 à 1890	1468	21,0
depuis 1891	917	13,4
nombre d'actifs	5774	
actifs/jeune		0,82
actifs/actif		0,42

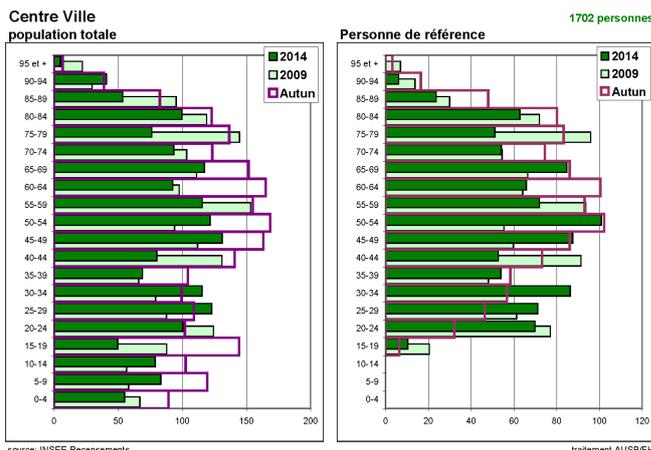


Centre Ville

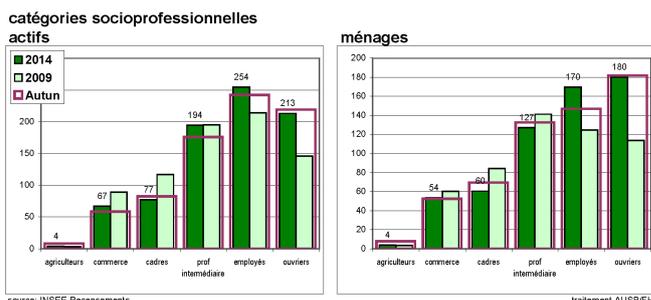
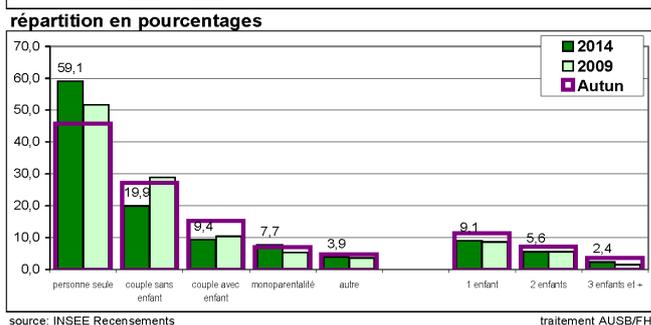
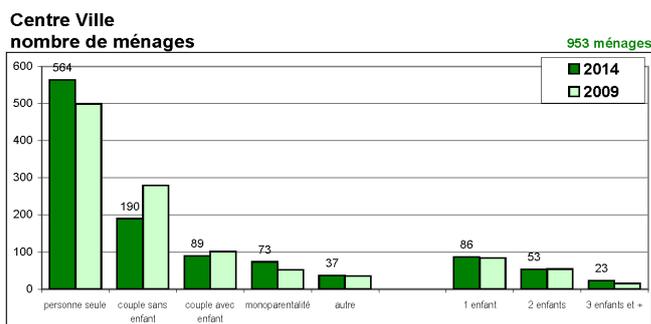
La proportion de ménages d'une seule personne atteint 59,1%, en forte progression, tandis que diminuent les couples sans enfant. La composition des familles évolue peu, légèrement inférieure à la moyenne communale, les familles monoparentales sont plus fréquentes.

Le vieillissement est net mais la forte proportion de locatif privé conduit à un renouvellement rapide des populations et au maintien d'une forte proportion de jeunes de moins de 35 ans, avec une augmentation des enfants scolarisés dans l'élémentaire et au collège.

Une tendance à la précarisation ressort de la croissance nette des ménages modestes alors que diminuent les autres catégories.



	Nombre	%
logements	1252	
résidences principales	853	76,2
logements vacants	284	21,7
population	1577	
taille moyenne des ménages		1,65
individuel	210	16,8
collectif	1138	83,2
1 pièce	74	4,3
2 pièces	222	20,1
3 pièces	264	27,7
4 pièces	220	20,0
5 pièces et +	169	17,7
propriétaires	265	27,8
local privé	519	54,9
local social	152	16,0
gratuit	17	1,8
avant 1945	681	72,9
1945 à 1970	97	10,2
1970 à 1990	57	6,1
depuis 1991	107	11,3
nombre d'actifs	805	
actifs/ménage		0,84
actifs/habitant		0,51



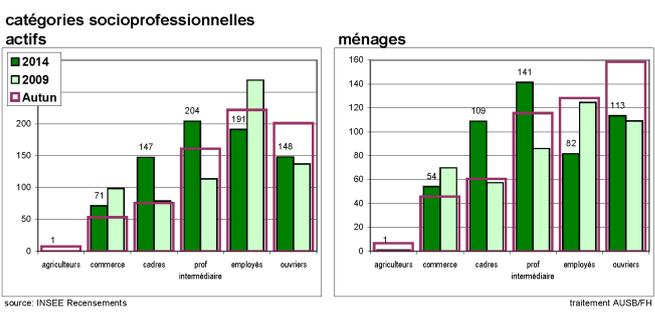
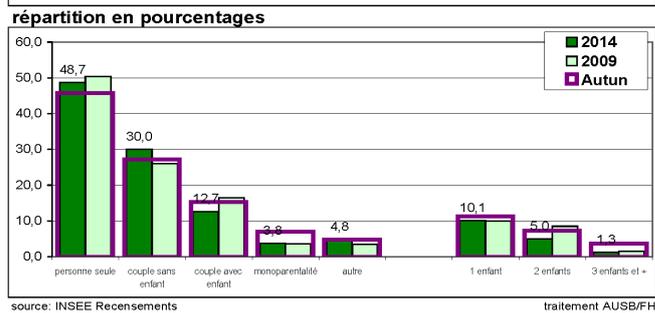
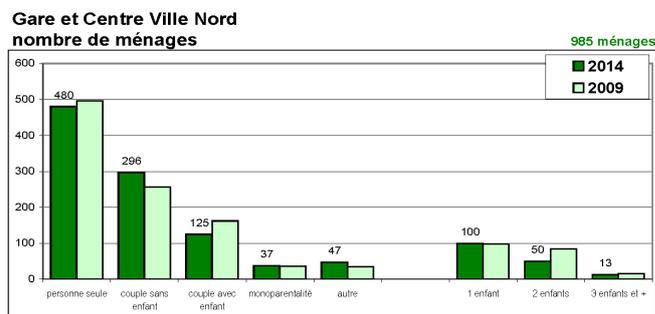
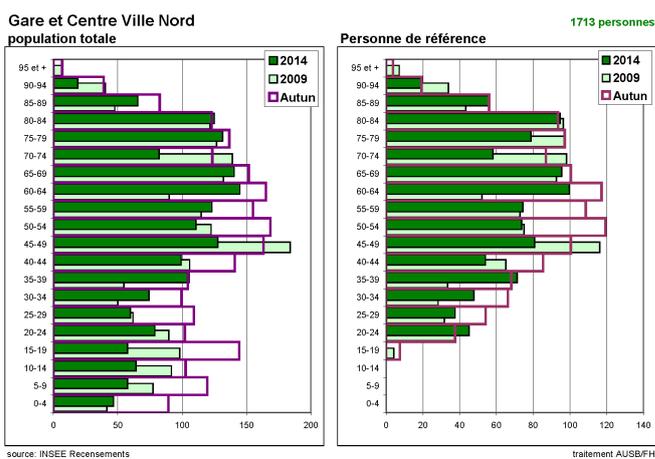
Gare et Centre Ville Nord

Ces quartiers enregistrent un léger tassement du nombre de personnes seules (mais qui représentent 49% du total) et une progression des ménages sans enfant. La moitié des familles n'a qu'un enfant.

Le fort accroissement des personnes de 75 ans et plus traduit le vieillissement de ces quartiers mais aussi le fort retrait des effectifs de moins de 30 ans. Toutefois, l'apport de constructions nouvelles accroît le nombre de ménages de 20 à 40 ans.

Les changements sociaux-démographiques sont nets avec une très forte progression des cadres et professions intermédiaires. Moins nombreux qu'ailleurs, les ménages modestes sont en diminution.

	Nombre	%
logements	1245	
résidences principales	906	75,2
logements vacants	204	16,4
population	1713	
taille moyenne des ménages		1,74
individuel	358	20,7
collectif	887	71,3
1 pièce	13	1,4
2 pièces	151	16,3
3 pièces	327	33,1
4 pièces	217	22,0
5 pièces et +	278	28,2
propriétaires	506	57,3
locat' privé	384	43,9
locat' social	89	10,0
gratuit	7	0,7
avant 1946	343	34,7
1946 à 1970	237	24,0
1970 à 1990	158	16,1
depuis 1991	275	28,2
nombre d'actifs	735	
actifs ménages		0,77
actifs par famille		0,44

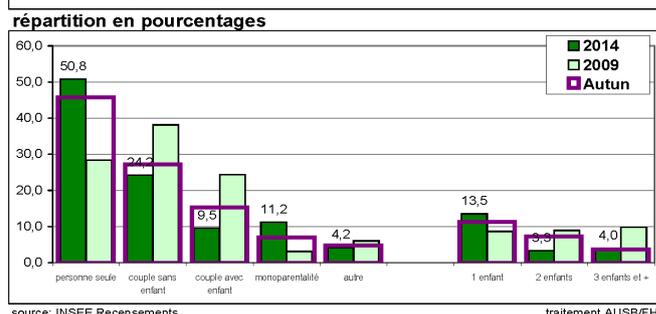
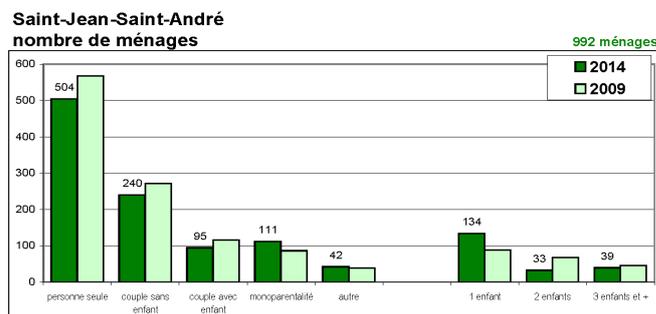
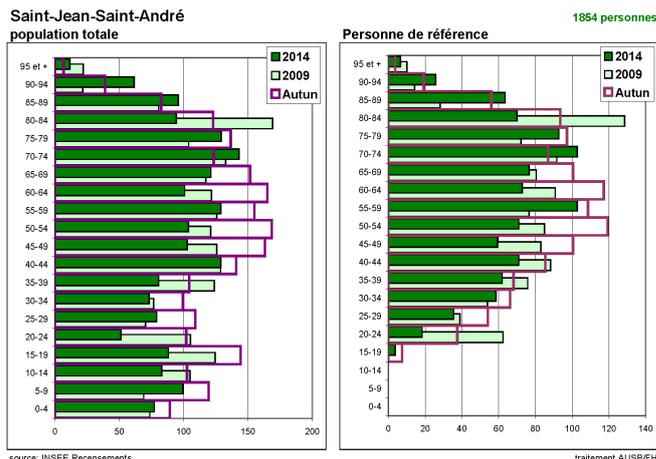


Saint-Jean Saint-André

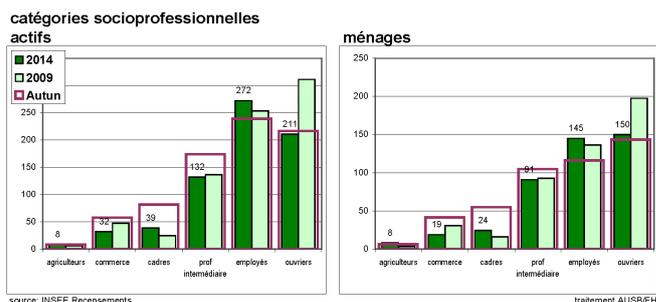
La part des personnes seules devient légèrement majoritaire, en très forte progression. Seules les familles monoparentales progressent parmi les autres types de ménages. Les familles avec un seul enfant, plus fréquentes qu'ailleurs, augmentent de près d'un tiers.

Le vieillissement est très marqué, avec une forte croissance des effectifs de 70 ans et plus et l'amenuisement des moins de 50 ans. Toutefois les effectifs restent stables en maternelle et en élémentaire.

Forte décroissance des ménages ouvriers, qui constituent avec les employés les deux groupes les plus importants. Une légère progression des cadres est constatée, à un niveau faible.



	Nombre	%
logements	1206	
residences principales	994	82,4
logements vacants	195	16,1
population	1772	
taille moyenne des ménages		1,75
individuel	306	25,3
collectif	896	74,3
1 pièce	20	2,3
2 pièces	149	15,3
3 pièces	344	34,9
4 pièces	326	32,9
5 pièces et +	155	15,6
propriétaires	277	27,9
locatif privé	205	20,5
locatif social	477	48,3
gratuit	35	3,5
avant 1945	715	71,7
1945 à 1970	549	55,3
1970 à 1990	114	11,5
depuis 1991	105	10,6
nombre d'actifs	681	
actifs/ménage		0,69
actifs/abonné		0,39

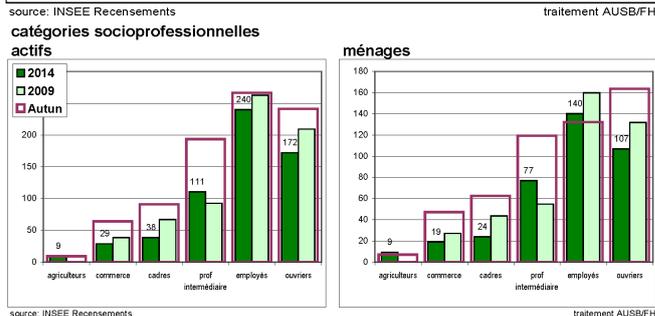
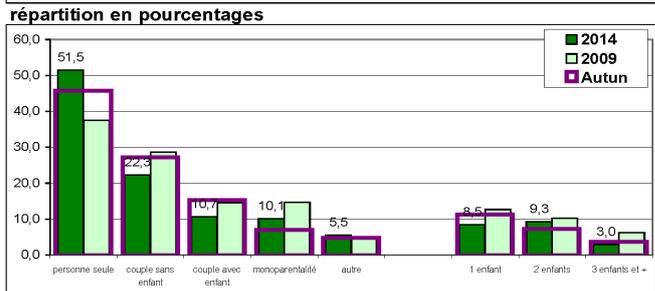
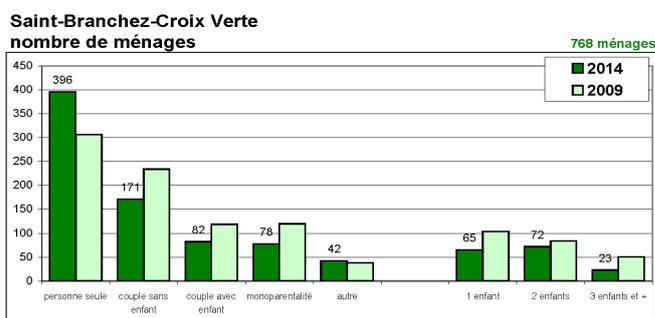
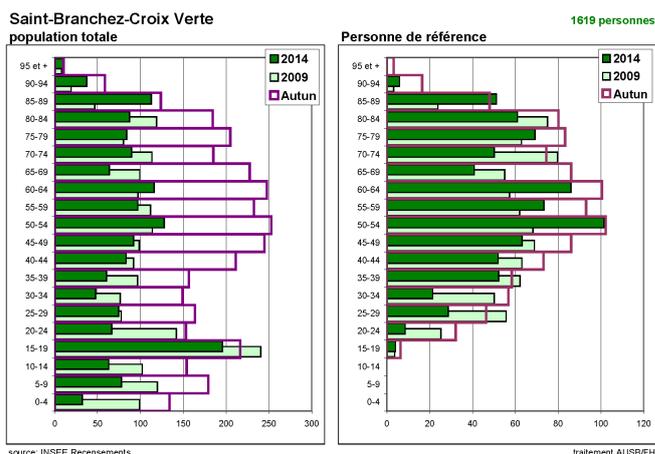


Saint-Branchez-Croix Verte

Le quartier connaît une forte croissance des effectifs de personnes seules (51,5% du total) et des familles monoparentales, plus fréquentes qu'ailleurs ; les autres types de ménages diminuent nettement. Il y a davantage de familles de deux enfants et plus.

Les effectifs se renforcent pour les actifs en fin de carrière et jeunes retraités (50-65 ans), puis pour les ménages très âgés. Les effectifs d'enfants de moins de 15 ans diminuent de plus d'un tiers tandis que les jeunes en fin d'études ou désireux d'entrer dans la vie active restent très surreprésentés.

Le nombre de ménages modestes est en baisse, surtout ouvriers, mais ces catégories restent majoritaires. On note à l'inverse une progression nette des professions intermédiaires.



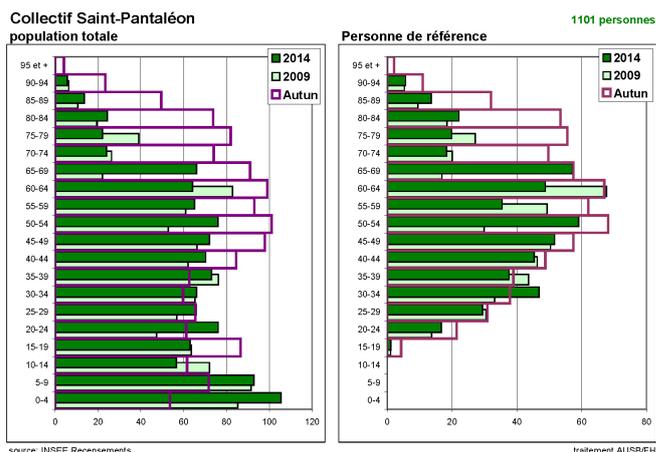
	Nombre	%
logements	920	
residences principales	771	84,1
logements vacants	126	13,7
population	1308	
taille moyenne des ménages		1,73
individuel	207	22,5
collectif	699	76,0
1 pièce	19	2,4
2 pièces	60	7,9
3 pièces	308	39,8
4 pièces	245	31,9
5 pièces et +	143	18,5
propriétaires	207	28,9
locatif privé	67	8,7
locatif social	473	61,2
autres	28	3,4
avant 1848	184	25,1
1848 à 1870	310	40,3
1870 à 1890	180	24,5
depuis 1901	77	10,3
nombre d'actifs	602	
actifs/intermédiaire		0,79
actifs/ouvriers		0,43

Collectif Saint-Pantaléon

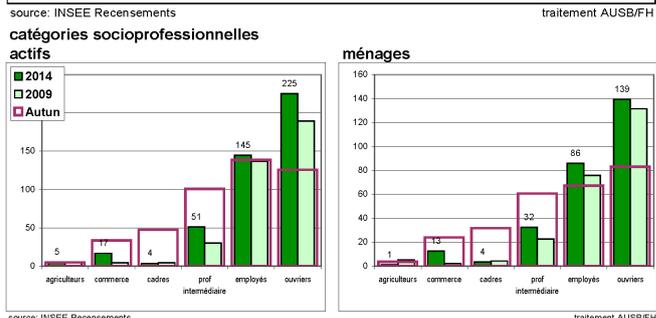
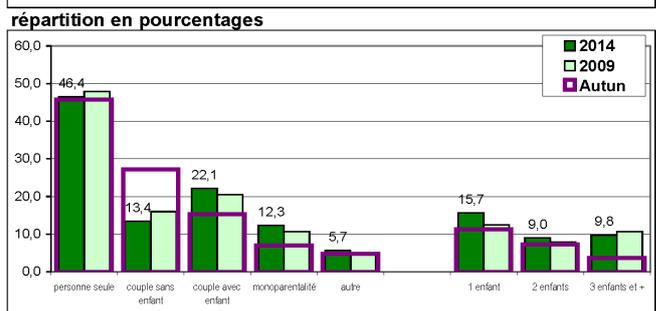
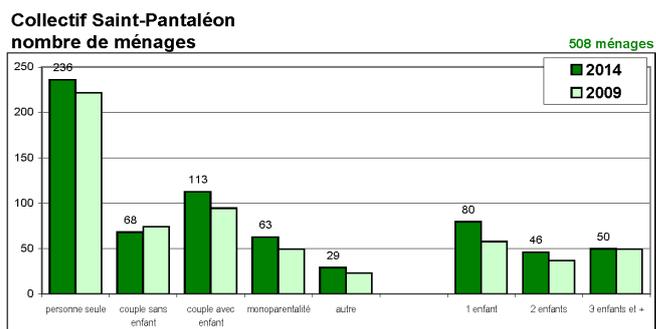
Ce quartier reste en progression pour l'accueil des familles, avec une centaine de familles de deux ou trois enfants et 80 avec un seul enfant.

Les ménages de 70 ans et plus sont en faible proportion mais en progression ; cependant le vieillissement provient surtout de la hausse des effectifs de jeunes retraités. La vocation d'accueil est maintenue avec le renouvellement des effectifs de 25 à 40 ans et une forte progression des scolarisations dans le premier degré, maternelle et élémentaire.

Les ménages de catégories modestes sont très fortement représentés, avec un renforcement du poids des ouvriers et des employés. Les professions intermédiaires, peu nombreuses, tendent également à augmenter.



	Nombre	%
logements	652	
résidences principales	508	78,0
logements vacants	144	22,0
population	1102	
taille moyenne des ménages		2,17
individuel	18	2,6
collectif	630	97,4
1 pièce	8	1,3
2 pièces	104	16,5
3 pièces	188	29,0
4 pièces	152	23,3
5 pièces et +	40	6,2
propriétaires	1	0,2
locataires	15	2,3
logement social	403	61,9
gratuit	0	0,0
avant 1948	2	0,3
1949 à 1970	257	39,6
1971 à 1990	215	33,1
depuis 1991	33	5,1
nombre d'édifices	402	
secteur tertiaire		2,91
secteur résidentiel		7,42

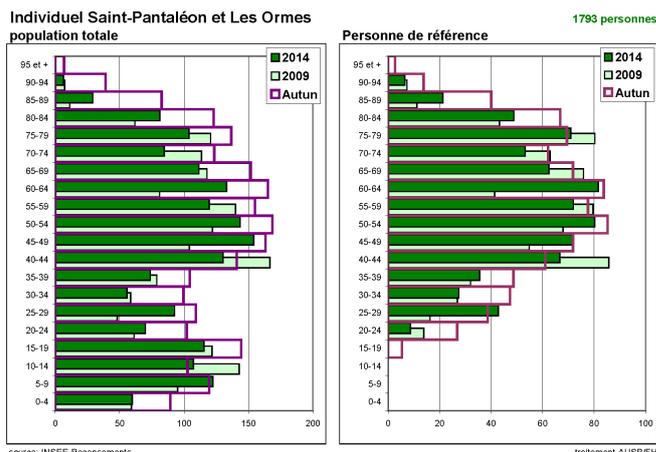


Individuel Saint-Pantaléon

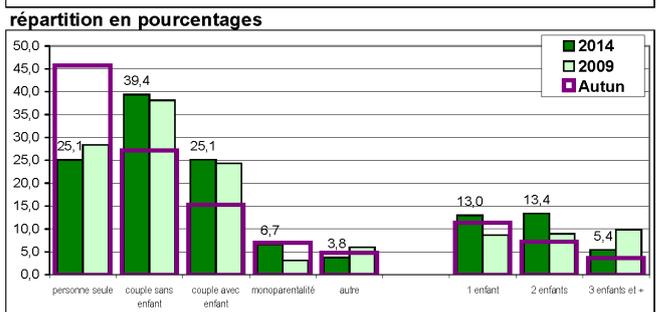
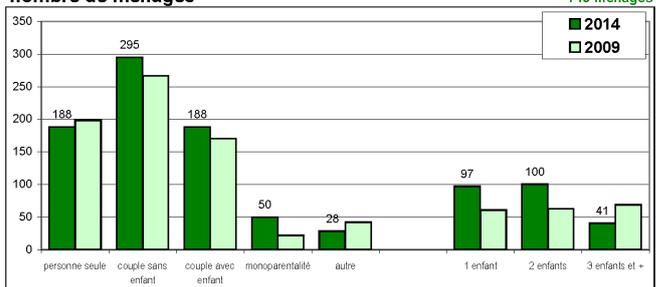
Dans ce quartier à dominante d'habitat individuel, les familles sont largement majoritaires, la plupart avec un ou deux enfants. Le quartier enregistre une augmentation des couples sans enfant (30% du total) et familles monoparentales.

Les tendances au vieillissement se traduisent par une forte hausse des plus de 75 ans mais aussi des 50-65 ans. Toutefois, l'apport de constructions nouvelles favorise les ménages de moins de 45 ans et assure le maintien des effectifs des enfants de toutes les classes d'âge (mais moins nombreux en maternelle).

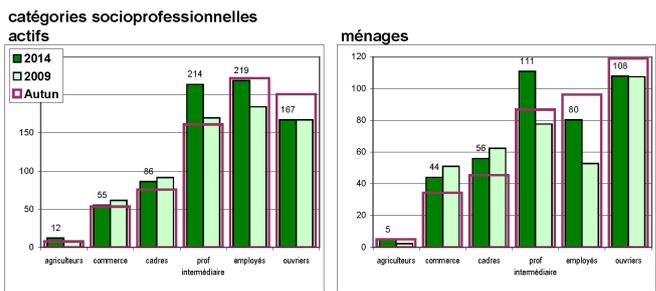
Le quartier attire un fort pourcentage de ménages à revenus moyens, professions intermédiaires, employés, cadres, en progression, mais la part des ouvriers reste stable.



Individuel Saint-Pantaléon et Les Ormes
nombre de ménages **749 ménages**



répartition en pourcentages



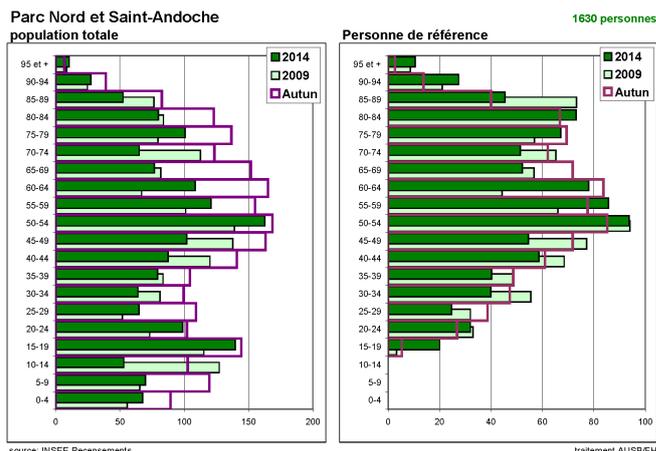
	Nombre	%
logements	826	
résidences principales	744	90,1
logements vacants	72	8,7
population	1717	
taille moyenne des ménages		2,35
individuel	679	90,7
collectif	148	19,3
1 pièce	4	0,5
2 pièces	34	4,6
3 pièces	130	17,5
4 pièces	284	38,1
5 pièces et +	297	39,7
propre	535	71,4
social privé	104	13,9
social public	75	10,1
gratuit	30	4,0
avant 1945	181	24,2
1945 à 1970	71	9,5
1970 à 1990	302	40,3
depuis 1991	185	24,7
nombre d'actifs	749	
actifs/ménage		1,01
actifs/habitant		0,43

Parc Nord et Saint-Andoche

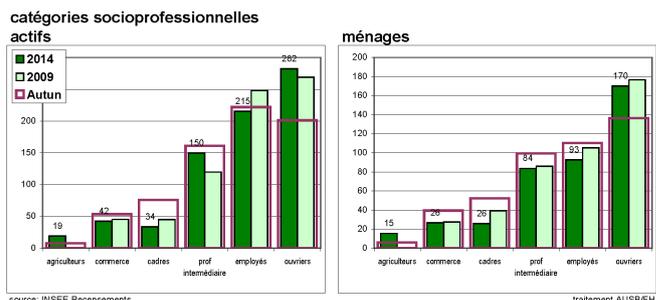
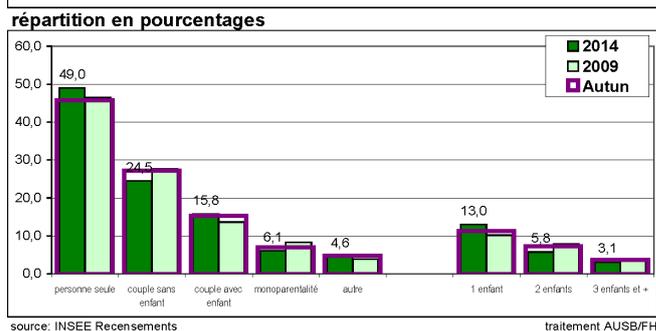
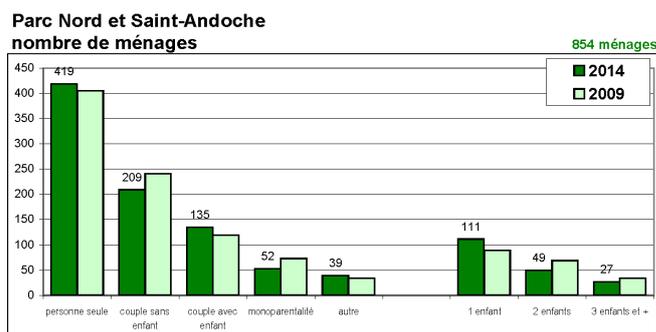
La répartition des types de ménages est très conforme à la moyenne communale, en légère progression pour les familles avec un enfant et les personnes seules (49% du total).

La forte augmentation des ménages âgés, de 70 et 80 ans, annonce un vieillissement durable, suivi 20 ans plus tard par les 50-65 ans. Les ménages un peu plus jeunes sont en retrait. Les effectifs très nombreux de jeunes en fin d'études ou désireux d'entrer dans la vie active vont se traduire par des décohabitations et une pression forte sur l'emploi et le logement.

On constate une nette surreprésentation des ménages ouvriers, suivis à parts égales par les employés et les professions intermédiaires, en faible évolution.



	Nombre	%
logements	928	
résidences principales	849	91,5
logements vacants	68	7,2
population	1563	
taille moyenne des ménages		1,94
individuel	388	41,0
collectif	500	53,5
1 pièce	122	14,2
2 pièces	104	12,2
3 pièces	195	22,6
4 pièces	248	29,2
5 pièces et +	181	21,7
proprementaires	306	30,0
locatif privé	89	10,5
locatif social	439	51,7
quartil	15	1,2
avant 1945	92	10,2
1945 à 1970	438	54,0
1970 à 1990	186	21,6
depuis 1991	101	11,5
nombre d'actifs	743	
actifs/émigration		0,87
actifs/absentéisme		0,47

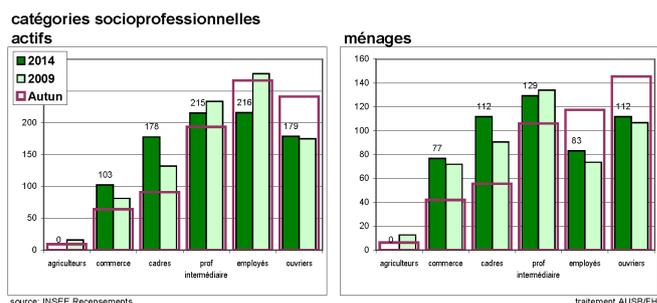
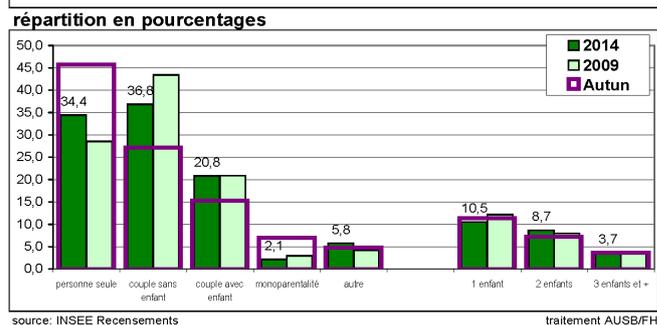
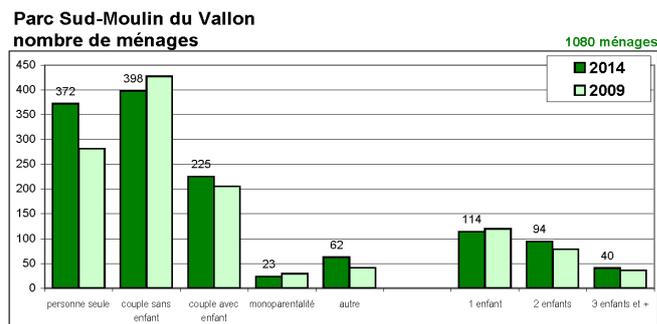
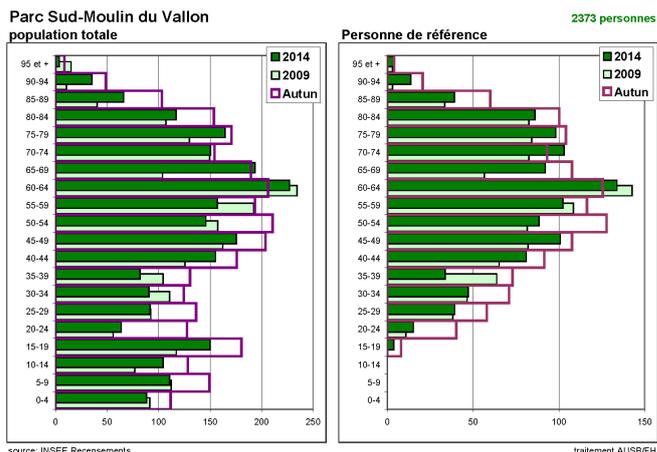


Parc Sud-Moulin du Vallon

Ce quartier affiche une dominante de personnes seules (en hausse) et de couples sans enfant (en baisse, mais plus fréquents qu'ailleurs). Toutefois, la dominante d'habitat individuel maintient une forte présence des familles avec un ou deux enfants.

Le vieillissement est assez marqué, avec une forte hausse des effectifs de 70 à 85 ans, puis des jeunes retraités (60-65 ans). Toutefois l'installation de jeunes ménages permet le maintien des effectifs des enfants de tous âges, avec une hausse sensible des jeunes en fin d'études ou en insertion professionnelle.

Les constructions nouvelles ou les mutations attirent surtout cadres et professions intermédiaires, sans réduire la part des catégories plus modestes.



	Nombre	%
logements	1252	
résidences principales	1086	98,7
logements vacants	116	9,2
population	2290	
taille moyenne des ménages	2,11	
individuel	957	76,5
collectif	291	23,3
1 pièce	24	2,2
2 pièces	81	7,5
3 pièces	192	17,7
4 pièces	327	30,2
5 pièces et +	460	42,4
propriétaires	787	73,5
locatif privé	242	22,3
locatif social	15	1,4
gratuit	31	2,9
avant 1945	564	52,1
1945 à 1970	223	20,5
1970 à 1990	217	20,0
depuis 1991	81	7,5
nombre d'actifs	905	
recrutement	3,83	
maintien	1,41	

9.3 Synthèse et enjeux

Autun joue un rôle central dans le parcours résidentiel à l'échelle de la CCGAM :

- La ville concentre l'essentiel du parc de logements locatifs sociaux et privés qui constituent un élément important dans le parcours résidentiel des habitants.
- Autun est souvent la porte d'entrée pour les personnes s'installant sur le territoire, les couples sans enfant, les petites familles. Plus d'une personne sur trois ayant emménagé sur le territoire de 2009 à 2014 s'est installée à Autun (2 369 personnes, soit un sixième de la population totale). Le parc locatif social ou privé joue un rôle essentiel pour l'accueil de ces nouveaux ménages.
- La diversité de son parc de logements permet de renforcer son rôle d'accueil des ménages de tout type, de fluidifier les parcours résidentiels et par conséquent de renforcer l'attractivité de la ville centre.
- Le parc de logements (8 400 logements) a crû de façon significative de 2009 à 2014 (+3%). Les grands logements prédominent (moyenne de 4,74 pièces dans l'individuel, 3,20 dans le collectif).

Les indicateurs jusqu'en 2014 font apparaître une évolution défavorable des paramètres démographiques et d'habitat :

- Une perte d'habitant importante de 2009 à 2014, qui prolonge les tendances passées (-3,7% en cinq ans, en baisse de 540 habitants, sur un total de 14 000 habitants).
- Un vieillissement sensible de la population : cela tient moins au nombre de retraités qui est élevé mais progresse moins sensiblement qu'ailleurs sur la CCGAM. Cela tient essentiellement à la forte baisse des effectifs les plus jeunes, de moins de 20 ans. Le profil de la population est globalement formé de personnes isolées, de couples sans enfant ou avec un enfant.
- Un nombre de logements vacants qui augmente significativement partout, et plus fortement dans les quartiers les plus anciens et les plus denses pour atteindre 660 logements en 2014 dans les secteurs du centre-ville, de la gare et Saint Jean-Saint André. Les montants des transactions dans l'ancien sont bas, mais les coûts de réhabilitation et de remise aux normes importants, notamment au regard des revenus modestes des populations présentes (employés, ouvriers, retraités). De fait, le parc de logement peut souffrir d'un déficit d'entretien et ne plus correspondre aux besoins d'une population âgée. Les personnes seules et les couples sans enfant sont majoritaires, alors que la taille des logements est importante (trois pièces et plus prédominants, et un nombre important de deux pièces en centre-ville). Le centre-ville accueille l'ensemble des classes d'âges de façon équilibrée, notamment les 20/35 ans plus nombreux en proportion que dans les autres quartiers (à l'exception du collectif de Saint Pantaléon).
- Les logements, souvent grands, sont sous-occupés au vu de la composition globale des ménages peuplant Autun.
- Le marché immobilier à la vente est plus important qu'ailleurs, mais reste modeste au regard des flux entrants et sortants de la ville et du parc de logements. Pour résumer, les nouveaux arrivants sur le territoire semblent transiter par Autun au cours de leur parcours résidentiel avant de s'installer définitivement ailleurs. Le marché de l'ancien en habitat collectif souffre de la concurrence forte de l'habitat individuel qui est en meilleur état et

reste différenciellement attractif en termes de prix, de surface et de confort. La concurrence est forte sur le segment de la maison individuelle entre Autun et ses couronnes périurbaines.

- Le faible marché de la vente (en niveau et nombre de transactions) de l'ancien comme de la construction neuve se traduit de facto par une faible présence d'investisseurs sur la ville.
- Le locatif social joue un rôle moteur à la fois en termes d'investissements (quartier ANRU...) et dans l'accueil de nouvelles populations, mais le parc ne correspond pas toujours à la demande : déficit de petits logements, problèmes de voisinage suscitant des demandes de déménagements au sein du parc.

Les enjeux sont multiples :

- Valoriser le patrimoine architectural tout en maintenant la mixité de ses fonctions ;
- Remettre à niveau l'habitat, qu'il soit simplement en état médiocre, ou très dégradé, le niveau d'investissement n'étant évidemment pas le même, mais la qualité de la ville tient au moins autant aux ensembles architecturaux qu'à la qualité intrinsèque des bâtiments. Le potentiel de logements vacants, actuellement en cours d'accroissement, doit être résorbé rapidement ;
- Assurer la rénovation énergétique et permettre le maintien à domicile des personnes les plus âgées ;
- Régénérer le bâti permet aussi de renouveler l'attractivité du centre ancien, accueillir des ménages à plus haut revenus, dont le mode de vie et les pratiques d'achat sont plus diversifiés, répondre aux aspirations de jeunes ménages de passage dans l'économie de la ville, étudiants ou jeunes actifs. D'autres villes historiques ont montré que des architectures modernes de qualité pouvaient aussi s'intégrer dans des quartiers anciens, parfois en linéaire de rue, mais souvent aussi en cœurs d'îlots. Le centre ancien peut aussi accueillir des habitats en résidence, pour des actifs, pour des seniors, ou en lien par exemple avec les spécificités de l'histoire de la ville et de sa région, ou les savoir-faire traditionnels ;
- L'habitat social joue un rôle central sur le territoire, mais sa structure ne colle pas forcément aux besoins, notamment en termes de localisation ou de taille des logements. Si l'effectif de logements correspond à la demande, notamment pour les familles, il y a un enjeu d'adaptation de l'offre vers les logements plus petits. En l'absence d'investisseurs privés en nombre suffisants pour répondre aux enjeux du marché local et de son repositionnement, la mobilisation des bailleurs sociaux y compris dans les opérations de réhabilitation des immeubles anciens est nécessaire.

CONCLUSION

Globalement, l'ensemble du territoire de la CCGAM est soumis aux mêmes tendances démographiques :

- Baisse importante de la population de 2009 à 2014, qui prolonge les tendances des années précédentes ;
- Vieillesse de la population, lié à la fois à l'arrivée en retraite de classes d'âges nombreuses et d'un déficit des populations de moins de 40 ans. Les retraités représentent près de la moitié de la population rapportée à l'ensemble du territoire. Cette évolution est la conséquence directe des difficultés économiques rencontrées ces dernières décennies qui conduisent les plus jeunes à rester dans les grandes villes à l'issue de leurs études ;
- Diminution de la taille des ménages, en lien avec le vieillissement et aux tendances globales observées plus globalement dans la société.

Cette évolution globale du territoire cache cependant quelques différences :

- Globalement, la ville centre et les bourgs relais connaissent des évolutions moins favorables que les secteurs ruraux en termes d'évolution démographique et de vieillissement, alors qu'ils jouent un rôle essentiel dans le parcours résidentiel des habitants (entrée sur le territoire, personnes seules, publics plus fragiles) ;
- Le Couchois et la périphérie d'Autun et de façon plus globale les villages s'en sortent mieux. La structure de leur parc de logements (pavillonnaire), et les cycles de vie de leurs occupants laissent à penser que cette situation favorable peut s'inverser progressivement (vieillesse des propriétaires, départ de leurs enfants...). Le Couchois bénéficie de la dynamique territoriale et de sa proximité avec Beaune/Chagny et Chalon-sur-Saône ;
- Le Morvan présente des spécificités, avec des nuances entre villages : baisse importante de population, installation de nouvelles populations plutôt âgées... Le vieillissement de la population devrait perdurer, malgré des retombées attendues en termes de développement d'économie résidentielle.

Autun joue un rôle central dans le parcours résidentiel des habitants. La ville constitue une porte d'entrée pour les jeunes et les ménages s'installant sur le territoire, mais ne fixe pas ces nouvelles populations qui s'installent ensuite dans les autres communes de la CCGAM. Les familles et les classes d'âge les plus jeunes sont peu représentées. Si les retraités sont majoritaires, ils progressent moins vite que sur le reste du territoire.

Le marché du logement est globalement détendu à l'échelle de la CCGAM. Les habitants trouvent facilement à se loger :

- Les prix modérés à l'achat dans le neuf comme dans l'ancien facilitent l'accès à la propriété ;
- Les loyers sont attractifs dans le parc privé comme dans le parc public avec en corollaire un moindre attrait pour les investisseurs ;

Plusieurs déséquilibres peuvent être identifiés, déséquilibres que le PLH tend à corriger, en modulant les réponses selon les spécificités locales :

- Un marché et une demande essentiellement orientés vers la maison individuelle partout sur le territoire ;

- Un parc essentiellement composé de grands logements, alors que la taille des ménages est en forte baisse, avec des logements sous-occupés ;
- Un parc de petits logements insuffisant, notamment dans les villages et bourgs relais. Cette offre pourrait intéresser les primo-accédants ou les personnes plus âgées ;
- Un parc social essentiellement basé à Autun et, dans une moindre mesure dans les bourgs relais, dimensionnée essentiellement pour des familles. Son adaptation, son renouvellement partiel et le développement de logements de petites surfaces dans l'ensemble des pôles urbains du territoire constitue un enjeu. Le développement de l'offre conventionnée dans les villages est également un enjeu, notamment dans le Morvan, pour faire face au vieillissement de la population ;
- Une armature de logements adaptés au vieillissement satisfaisante aujourd'hui (sauf dans l'Épinacois) mais à adapter en fonction du vieillissement ;
- Un délaissement relatif du parc collectif à Autun ou des maisons de village, avec des coûts d'adaptation (maintien à domicile, énergie) importants, alors que les prix de reventes sont par la suite relativement bas ;
- Un très faible renouvellement du parc, notamment en termes de logements collectifs (parc social et privé) ;
- Des performances énergétiques des bâtiments assez basses ;
- Une primauté de l'habitat pavillonnaire qui conduit à un étalement urbain et in fine à un affaiblissement des centralités, avec un effet en termes d'attractivité du territoire.

ANNEXE : CARTES DU POTENTIEL FONCIER EN DENSIFICATION DES POLARITES

