



le Grand **Autunois** Morvan

**Bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) de
la Communauté de Communes du Grand Autunois Morvan (CCGAM)**

2020 – 2025

Mars 2024

Abréviation et acronymes

ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

ANRU Agence Nationale pour le Renouveau Urbain

CCGAM : Communauté de Communes du Grand Autunois Morvan

CC : Communauté de Communes

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLHi : Programme Local de l'habitat intercommunal

PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne

RU : Renouvellement Urbain

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

Table des matières

Abréviation et acronymes	2
Préambule	5
Introduction	6
1. Politiques mises en place en matière d'habitat	11
1.1 La politique de la ville : des investissements importants concentrés sur les quartiers en difficulté	17
1.2 Le contrat de ville : l'évolution de la politique de la ville	19
1.3 Action concertée tournée vers l'amélioration de l'habitat ancien	22
1.4 Aides à la rénovation thermique des logements existants	23
2. Contexte socio-démographique et socio-économique	24
2.1 Baisse de la population au sein de la CC du Grand Autunois Morvan	24
2.2 Une répartition par âge marqué par le vieillissement	33
2.3 Réduction de la taille des ménages depuis 1968	37
2.4 Stabilité du nombre de ménages	42
2.5 Des catégories socio-professionnelles marquées par une majorité de retraités et des différences spatiales	43
2.6 Synthèse en enjeux	52
3. Caractéristiques et évolution du parc de logements	52
3.1 Un parc de logements stable constitué majoritairement de résidences principales	52
3.2 Une certaine stabilité de l'occupation du parc de résidences principales	54
3.3 L'enjeu des résidences secondaires	58
3.4 Un parc de logement ancien	60
3.5 L'enjeu de la vacance de logements	64
3.6 L'enjeu de l'habitat indigne	66
3.7 L'enjeu énergétique	68
3.8 Habitat individuel et collectif	75
3.9 Diversité des typologies du parc de résidences principales, besoins et caractéristiques de peuplement	80
3.10 Synthèse et enjeux	100
4. Typologie des ménages occupants le parc des résidences principales privées	102
4.1 Les propriétaires occupants	103
4.2 les locataires du parc privé	106
4.3 Synthèse et enjeux	108
5. Le parc locatif social	110
5.1 Un parc locatif social concentré dans la ville centre et à dominante collectif	110
5.2 Des caractéristiques de logements à adapter pour répondre aux nouveaux besoins	112
5.3 Occupation du parc social	120

5.4 Synthèse et enjeux	122
6. La situation de l'hébergement et du logement pour les publics spécifiques	124
6.1 Les jeunes (apprentis, en formation, étudiants).....	124
6.2 les personnes précaires en grande difficulté.....	126
6.3 les personnes handicapées	128
6.4 les personnes âgées	128
6.5 les gens du voyage	130
6.6 Synthèse et enjeux	131
7. Les marchés immobilier et foncier	131
7.1 une construction neuve au ralenti	131
7.2 Des terrains à bâtir de très grande taille	139
7.3 Un marché de l'immobilier qui se tient	140
7.4 Le marché locatif social	153
7.5 Un marché du logement globalement abordable	154
7.6 Synthèse et enjeux	156
8. Le foncier dédié à l'habitat	157
8.1 La consommation des sols en lien avec l'habitat.....	157
8.2 Le potentiel de densification / mutation dans les polarités	162
9. Zoom sur Autun	168
9.1 Caractéristiques du parc et des ménages	168
9.2 Portrait général	175
9.3 Synthèse et enjeux.....	190
Conclusion	191
Annexe	192
Annexe 1 Orientations/Actions	192
Annexe 2 Sources :	198
Annexe 3 Cartes du potentiel foncier en densification des centralités (Source PLH i 2020-2025)	202

Préambule

Ce bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat intercommunal pour la période 2020-2025 de la Communauté de communes du Grand Autunois Morvan fait partie de la procédure des Programmes Locaux de l'Habitat. Il a pour objet de faire un point d'étape afin d'apporter des éventuels ajustements, si nécessaire, à l'ensemble des documents du PLH intercommunal (diagnostic, document d'orientations et d'actions).

Ce point d'étape a été rédigé par trois auteurs, notamment M. FALL dans le cadre de son stage, au sein du pôle habitat CCGAM, en Master 2 (Urbanisme Aménagement) réalisé entre mai et juillet 2023.

A la suite de sa première mission (bilan à mi-parcours de la CUS), Mme CISSE, dans le cadre de son stage (Licence professionnelle, actuellement en Master) de 6 mois, a également poursuivi la mise à jour des éléments, notamment au titre des données faisant référence à l'habitat social à l'échelle de l'EPCI.

De plus, l'ensemble des études qui ont été dernièrement réalisées par des prestataires dans le cadre de l'habitat tant public comme privé à l'échelle de l'EPCI, ont permis d'avoir une batterie solide d'informations nécessaires en complément des données disponibles de l'INSEE.

Enfin, le responsable du pôle habitat M. CANALES-SALGADO en poste jusqu'au 30 avril 2024, a contribué également à la mise en forme et à la mise à jour des dernières données disponibles de l'INSEE, notamment celles de 2020, lesquelles ont été également ajoutées, avec des analyses le concernant. Toutefois, les cartes produites par M. FALL et Mme CISSE (avec les données 2019) ont été préservées puisque la variation entre 2019 et 2020 n'a pas été si marquante et afin de valoriser la qualité des éléments réalisés par les stagiaires au sein du Pôle Habitat CCGAM.

Enfin, cette première phase servira comme base pour la prochaine étape qui consiste à réaliser un bilan définitif pour lequel l'EPCI missionnera prochainement un prestataire. Ce bilan consolidera le nouveau diagnostic qui permettra, cette fois-ci, de valider les orientations et le plan d'action du PLHi dans le but de proposer les éléments réglementaires du nouveau Programme Local de l'Habitat intercommunal pour la période 2026 – 2031.

Introduction

Selon l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation¹ (CCH), les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) sont obligés d'effectuer un bilan à mi-parcours de leur Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi).

Ainsi, la Communauté de Communes du Grand Autunois Morvan (CCGAM) en tant que structure intercommunale et dotée d'une compétence en matière d'habitat a élaboré son PLH intercommunal pour une durée de 6 ans (de 2020 à 2025). Ce document est soumis à une évaluation d'étape afin de faire état des orientations et des actions menées en matière d'hébergement. Ce bilan à mi-parcours permet ainsi, faisant une mise à jour de l'ensemble des données socio-démographiques, de mesurer les écarts entre les objectifs affichés lors de l'élaboration du document et les résultats obtenus.

Pour rappel, le PLH intercommunal est mis en place dans le cadre de la gestion des besoins en logement sur le territoire. Il répond à des programmes d'actions opérationnels pour la question de l'habitat. Le PLH permet à la CCGAM de mener une politique ambitieuse en matière d'accès aux logements et d'amélioration du cadre de vie de la population sur l'ensemble des communes de l'EPCI.

De ce fait, le PLH intercommunal constitue un document stratégique mise en place dans le but d'améliorer la question d'hébergement au sein de la CC du Grand Autunois Morvan. A travers ce programme, la CCGAM exprime ses orientations et sa stratégie en matière de politique de l'habitat sur le territoire.

En outre, il permet également de répondre aux questions complexes liées aux logements de manière générale (vacance de logement, parc indigne, rénovation énergétique du bâti, mobilité résidentielle, etc.). De fait, ce document constitue pour les élus un outil d'identification des besoins sur l'étendue de la CC du Grand Autunois Morvan. C'est aussi un moyen de fluidifier l'accès au logement pour toutes les catégories sociales car le PLH intercommunal constitue un outil qui permet de favoriser une mixité sociale dans le parc de logements publics notamment, dans la mesure où il fixe la construction et l'amélioration des logements sociaux sur le territoire. C'est pourquoi, suite à la demande des services de l'Etat, un bureau d'étude a été missionné pour accompagner l'EPCI dans la rédaction et la mise en place des documents cadres : PPGDID, la cotation de la demande et la Convention intercommunal d'attribution (CIA).

Par ailleurs, parmi les orientations détaillées sur le PLH intercommunal nous pouvons noter un accès à faciliter pour toutes les catégories sociales (PLAI, PLUS, PLS), une offre de logement équilibrée et diversifiée entre les communes concernées. Ce document, met également en place dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), des orientations tournées vers l'amélioration du bâti existant sur le territoire de la CCGAM. Notamment pour le bâti ancien caractérisé par une dégradation du parc des logement public et privé.

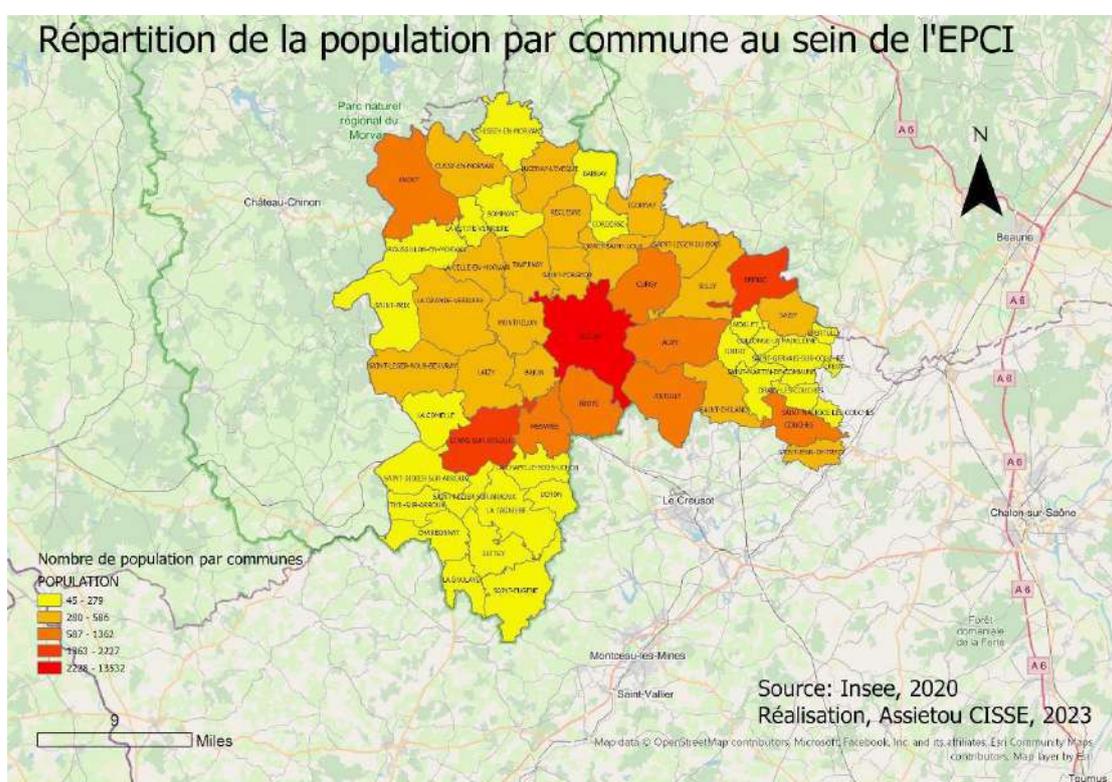
¹ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000045214963

Contexte socio-démographique et territorial de la Communauté de communes du Grand Autunois Morvan (CCGAM)

Créée depuis le 1er janvier 2014, la CCGAM est une structure publique qui regroupe 35 431 habitants (Insee, 2020) sur 55 communes. Elle se situe dans le département de Saône-et-Loire en région Bourgogne-Franche-Comté. Le territoire s'étend sur une superficie de 1252,3 km², pour une densité moyenne de 28,3 hab./km² (Insee, 2020).

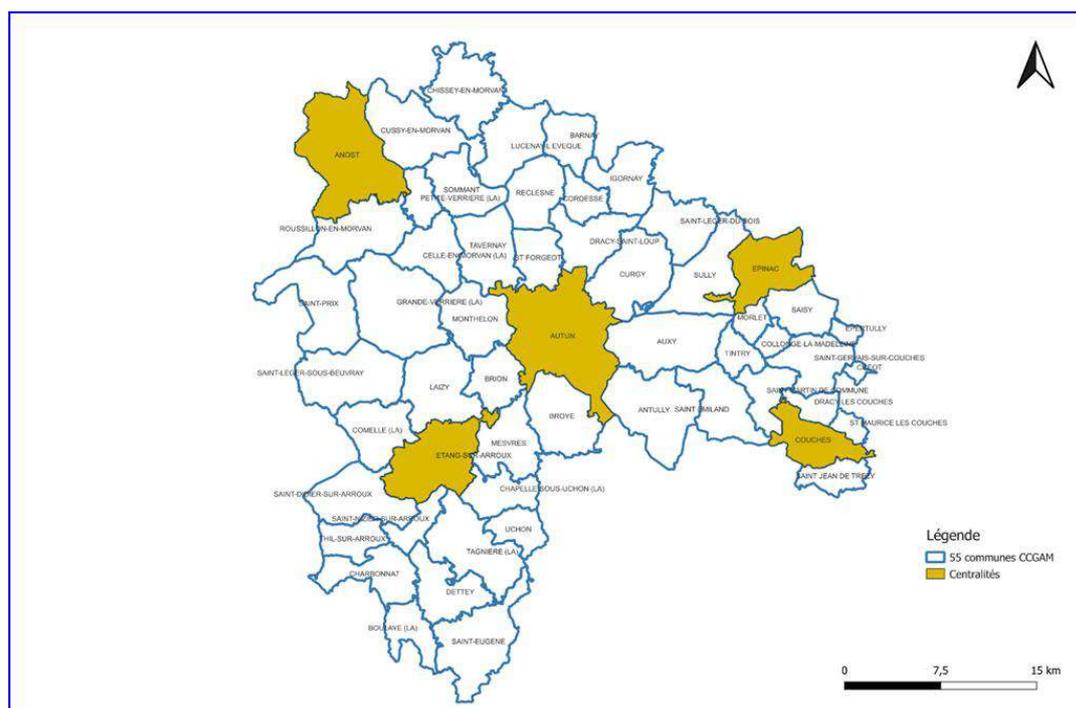
La CCGAM, est organisée autour de la ville centre Autun, qui regroupe à elle seule 13 205 habitants (Insee, 2020). Et de trois bourgs relais (Epinac, Couches et Etang-sur-Aroux) qui constituent des centralités, avec la présence d'équipements et de commerces de proximités mais également d'infrastructures et notamment une gare ferroviaire à Etang-sur-Aroux.

Carte de l'EPCI - Communauté de communes du Grand Autunois Morvan - Centralités



Carte 1 Répartition de la population par commune au sein de l'EPCI. Source INSEE, 2020, Réalisation A. CISSE, 2023

Carte de l'EPCI - Communauté de communes du Grand Autunois Morvan - Centralités



Carte 2 - : centralités de la CCGAM Source : INSEE, 2022, Réalisation I. CANALES, 2023

En ce qui concerne les textes et réglementations, le Programme Local de l'Habitat intercommunal est structuré autour de différentes lois et réglementation². Ces dernières sont :

Evolution du PLH depuis sa création



Source : DURAND Emmanuelle.

Figure 1 Source : CEREMA : L'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat territorialisé – Guide méthodologique et actions exemplaire de PLH Rhônealpins

² <https://www.ecologie.gouv.fr/>

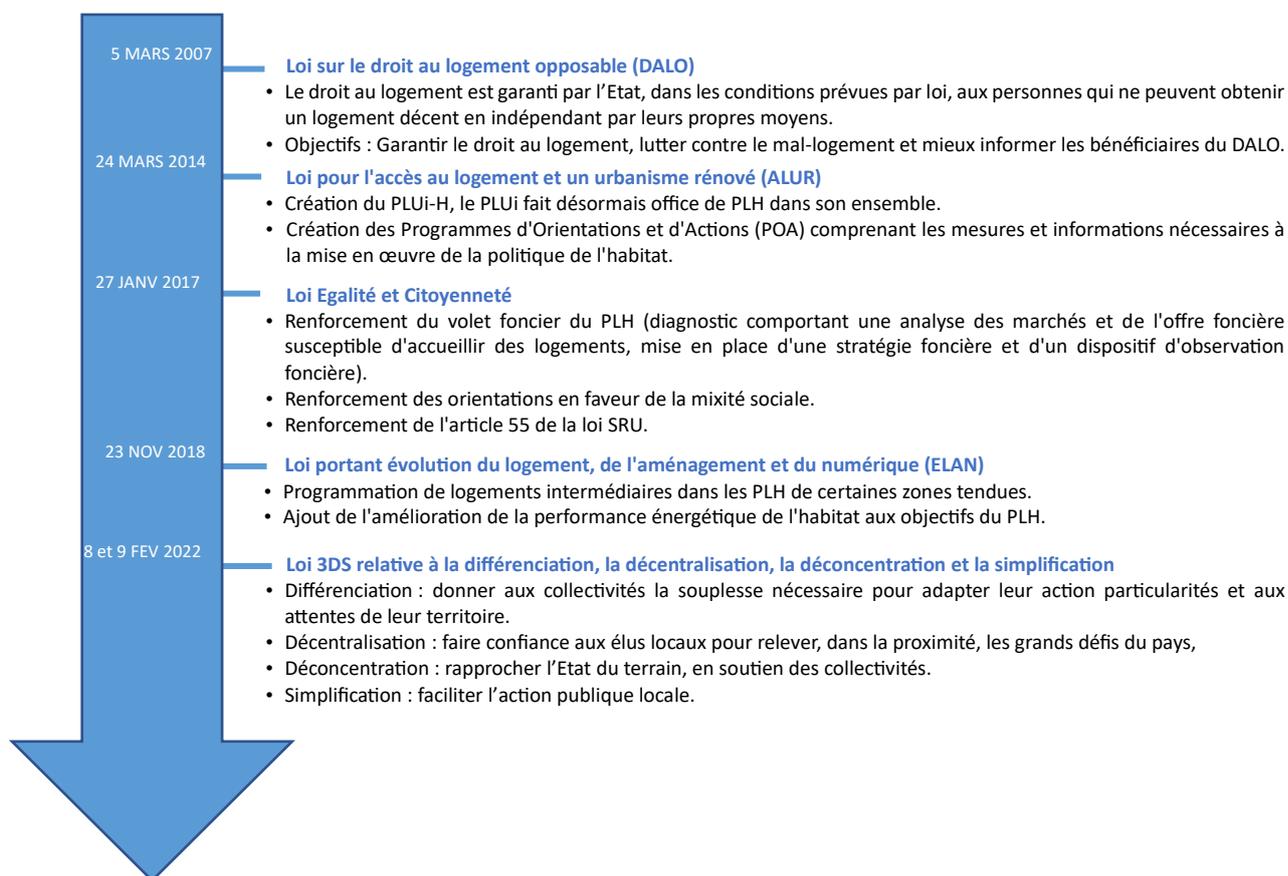


Figure 2 Source : Ministère de la Transition Ecologique, 2024 ; Traitements I. Canales, 2024

L'Armature Territoriale du PLH intercommunal

Pour rappel, le PLH intercommunal prend en compte le découpage géographique mis en place dans le SCoT du Pays de l'Autunois Morvan (cf. Diagnostic du PLHI 2020-2025). Ainsi, 5 secteurs comprenant un ou plusieurs pôles dans ses délimitations, constituent le territoire de la CCGAM.

Secteurs géographiques de la CCGAM :

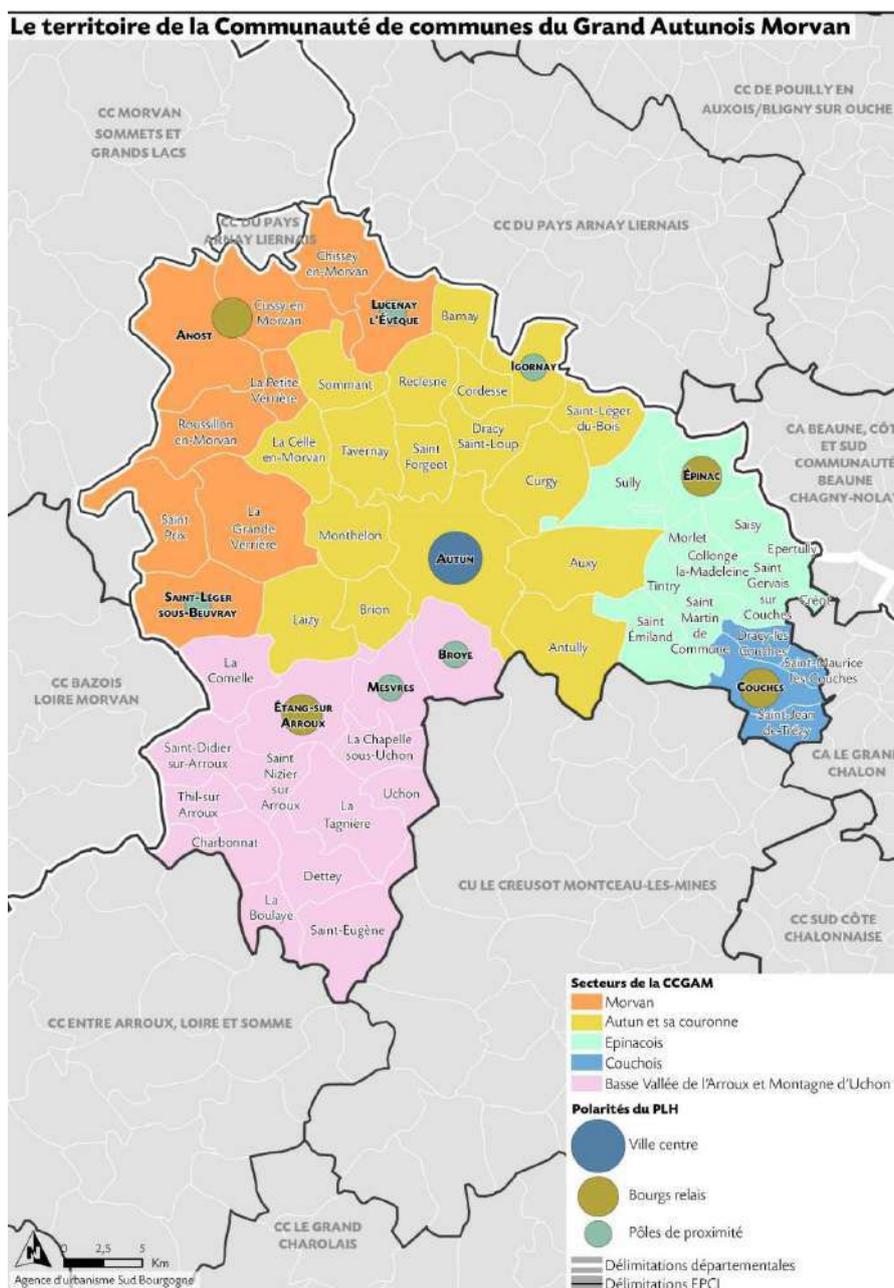
Autunois (17 communes) : Antully, Autun, Auxy, Barnay, Brion, Cordesse, Cury, Dracy-Saint-Loup Igornay, Laizy, La Celle-en-Morvan, Monthelon, Reclesne, Saint-Forgeot, Saint-Léger-du-Bois, Sommant, Tavernay,

Epinacois (11) : Créot, Collonge-la-Madeleine, Epinac, Epertully, Morlet, Saint-Martin-de-Commune, Saint-Emiland, Saint-Gervais-sur-Couches, Saisy, Sully, Tintry,

Couchois (4) : Couches, Dracy-lès-Couches, Saint-Maurice-lès Couches, Saint-Jean-de-Trézy

Morvan (9) : Anost, Chissey-en-Morvan, Cussy-en-Morvan, La Petite-Verrière, La Grande-Verrière, Lucenay-L'Evêque, Roussillon-en-Morvan, Saint-Léger-sous-Beuvray, Saint-Prix,

Arroux-Uchon (14) : Broye, Charbonnat, Dettey, Etang sur Arroux, La Boulaye, La Comelle, Mesvres, La Chapelle-sous-Uchon, La Tagnière, Saint-Didier-sur-Arroux, Saint-Nizier-sur-Arroux, Uchon, Thil-sur-Arroux, Saint-Eugène



Carte 3 - Le Territoire de la CCGAM - Secteurs - source (diagnostic AUSB PLH intercommunal 2020-2025)

Dans le cadre du programme de suivi, nous allons dans les parties qui suivent, détailler l'ensemble des données démographiques disponibles sur le site de l'INSEE qui ont permis l'aboutissement du bilan à mi-parcours du PLH intercommunal 2020-2025.

1. Politiques mises en place en matière d'habitat³

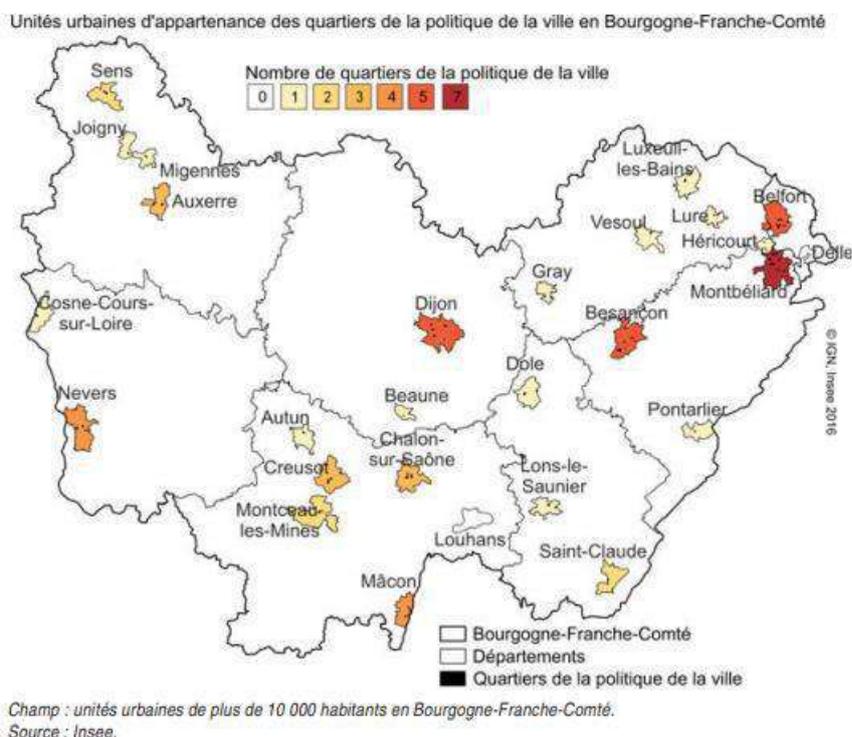
Le contexte

Afin d'apporter une approche régionale dans le cadre des QPV en dehors du périmètre de l'EPCI, nous remarquons qu'en Bourgogne-Franche-Comté (BFC), plus de 140 000 personnes vivent dans 58 quartiers qui relèvent de la politique de la ville. Pour les habitants de ces quartiers, les difficultés sont

³ Source : Diagnostic (164 pages) du PLHi 2020-2025

nombreuses : 44% d'entre eux vivent sous le seuil de pauvreté. Ils sont aussi moins diplômés que la population de leur unité urbaine d'appartenance et de fait s'insèrent plus difficilement sur le marché du travail : un actif sur quatre occupe un emploi précaire, six femmes sur dix sont sans emploi.

Nombre de quartiers de la politique de la ville en BFC



Carte 4 Nombre de quartiers de la politique de la ville en BFC, Source INSEE, 2016

En BFC en 2016, plus de 140 000 habitants résident dans les 58 quartiers qui relèvent de la politique de la ville. Cette nouvelle géographie prioritaire introduite en 2014 a pour objectif de recentrer l'action publique sur les territoires urbains les plus en difficulté. Ces quartiers ont été définis au sein des unités urbaines (définition) de plus de 10 000 habitants. En BFC, 25 unités urbaines sont concernées (Carte 4). Treize d'entre elles, comme Migennes, Autun, Héricourt ou Vesoul ne comptent qu'un seul quartier de la politique de la ville (QPV)⁴.

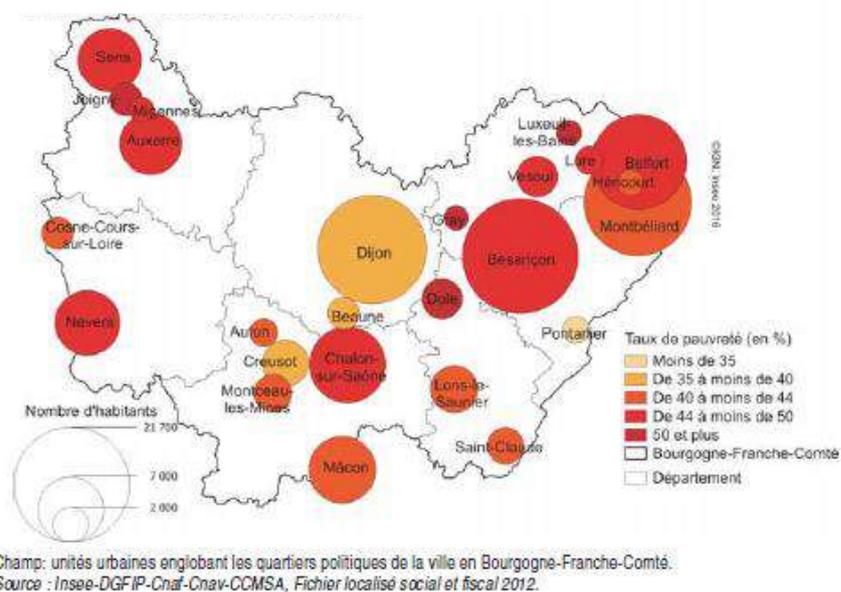
Des taux de pauvreté dans les QPV supérieurs à 30% quelle que soit l'unité urbaine en BFC

La pauvreté monétaire (définition INSEE) est donc, par conséquent, plus prononcée dans les QPV que dans le reste de l'unité urbaine dont ils relèvent (Carte 5). Dans la région, le taux de pauvreté des habitants des QPV s'élève en moyenne à 44%, alors qu'il n'est que de 16% dans l'ensemble des unités urbaines dont ils relèvent.

Les QPV des petites unités urbaines se distinguent par des taux de pauvreté très élevés : plus de la moitié des habitants de ces quartiers disposent d'un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté. A Dijon, Beaune, les taux de pauvreté des QPV sont moins élevés, compris entre 30% et 40%

⁴ Source : Insee analyses n°5, 58 quartiers de la politique de la ville en Bourgogne-Franche-Comté : un cumul de fragilités.

Nombre d'habitants dans les QPV et taux de pauvreté dans ces quartiers par unité urbaine en Bourgogne-Franche-Comté



Carte 5 – Nombre d'habitants dans les QPV et Taux de pauvreté dans les QPV supérieurs à 30%, Source INSEE, 2012

Un logement social parfois très concentré

La répartition spatiale des populations en situation de précarité est fortement liée à l'implémentation du logement social dont les conditions d'attribution dépendent pour partie du niveau de ressources des ménages. Dans le quartiers politique de la ville de la région, la densité de logements sociaux est sensiblement plus marquée avec 97 logements du parc social pour cent ménages contre 76 au niveau national.

Distribution de revenus en 2022 :

- un premier quartile 900€ en QPV et 1 190€ dans les communes et
- un taux de pauvreté à hauteur de 41% des 20% des communes concernées

Enfin, en termes de revenus un premier quartile progresse légèrement à l'échelle des EPCI de la région à hauteur de 1 290€ avec un taux de pauvreté de 15,3% au lieu de 15,8% en 2015.

Distribution des revenus disponibles mensuels des ménages par unité de consommation (en euros, niveau de vie)

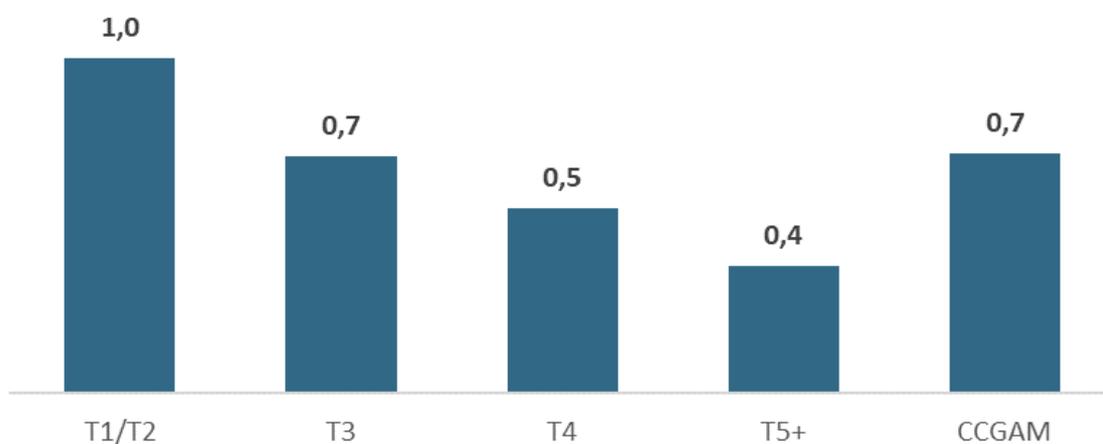
	QP	Commune	EPCI 2015	EPCI 2022
Médiane	1 210	1 600	1 670	1 690
Premier quartile	900	1 190	1 280	1 290
Troisième quartile	1 530	2 120	2 130	2 150
Taux de pauvreté (%)	41,3	20,4	15,8	15,3
Rapport interdécile (D9/D1)	2,5	3,2	2,9	2,9

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FLoSoFi) 2019

Tableau 1 - Source INSEE-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, 2019

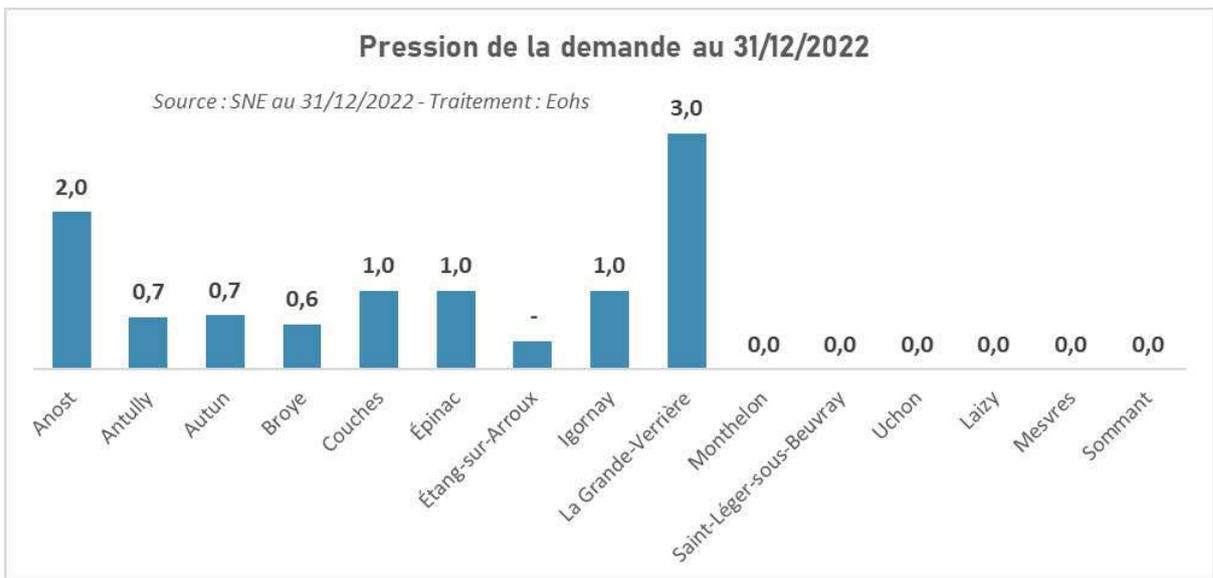
- Une faible part du parc en PLAI (2%) pour 94% en PLUS,
- Loyers légèrement plus faibles sur le QPV,
- 4 bailleurs sociaux implantés sur le territoire,
- 83% du parc gérés par l'OPAC Saône-et Loire,
- 348 attributions en 2022, soit 0,7 demandes par attribution début 2023,
- Plus d'attributions que de demandes,
- 5,6 demandes pour une attribution à l'échelle nationale,
- Une pression stable : 0,6 début 2022 et début 2021
- Un parc social qui répond globalement à la demande, mais une pression légèrement plus forte pour :
 - Les demandeurs de T1/T2 (pression de 1, fig. n°7)
 - Les familles nombreuses (pression de 0,8),
 - Les chômeurs (pression de 0,9).
- Une demande précaire, avec 73% des primo-demandeurs en-dessous des plafonds PLAI,

Pression de la demande par typologie CC GAM en 2022



Source : SNE au 31/12/2022 - Traitements Eohs

Graphique 1 Source SNE déc. 2022 – Réalisation EOHS, 2023



Graphique 2 Source SNE déc. 2022 – Réalisation EOHS, 2023

Des locataires du parc social aux faibles ressources

Les spécificités des ménages occupants le parc social de la CC Grand Autunois Morvan⁶

- 53% des personnes seules,
- 17% des familles monoparentales,
- 58% des ménages sous les plafonds de PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) catégorie réservée aux locataires en situation de grande précarité.

L'équilibre territorial par l'attribution à la CCGAM

La définition de la stratégie en matière de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux a été définie par 5 orientations comme suit :

Orientation 1

Répondre aux objectifs réglementaires permettant la mixité sociale en maintenant les équilibres de la population des résidences.

Orientation 2

Faciliter et promouvoir l'accès au logement des ménages prioritaires.

Orientation 3

Fluidifier les relations entre les réservataires et les bailleurs sociaux.

Orientation 4

Améliorer l'accueil et l'information des demandeurs.

Orientation 5

Articuler les orientations sur les attributions avec une politique de l'offre permettant de lutter contre les déséquilibres.

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 prioritaire de la politique de la ville (QPV) : celui de Saint-Pantaléon. Signée le 16 avril 2009, la convention du Programme de Rénovation Urbaine (PRU) 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 présentait des difficultés liées à la concentration de familles à faibles revenus avec comme corollaire des impayés nombreux, des dégradations récurrentes et des taux de vacance importants.

Pour rappel, les objectifs poursuivis par le PRU 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

⁶ Source, étude EOHS dans le cadre de la mission de production des documents cadre, CIA, PPGDID, cotation de la demande, 2023.

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 le quartier de Saint-Pantaléon.

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.

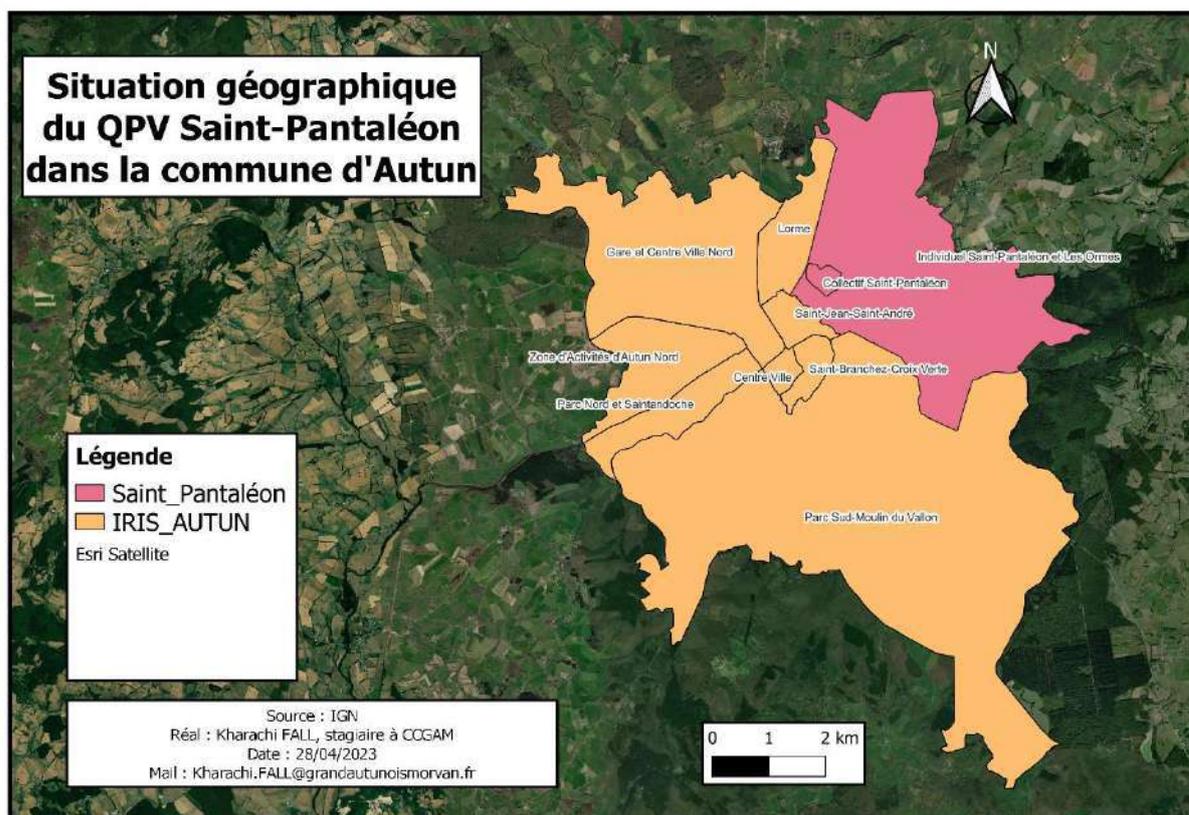
Les nouvelles orientations apportées par ce premier avenant étaient axées sur les points suivants :

- 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 fixée au 31 mars 2017 ;
- L'engagement de la collectivité et de l'OPAC de Saône-et-Loire à maintenir une diversification de l'habitat 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.

Cartographie du QPV Saint-Pantaléon dans Autun



Carte 7 - Source IGN, Réalisation K. Fall, 2023

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'ETAT, les collectivités (EPCI, communes, conseil départemental et conseil régional) et des opérateurs (bailleurs, chambres consulaires, Agence Régionale de Santé, France Travail, Caisse d'Allocations Familiales) a pris 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 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.

Le contrat de ville a été prolongé jusqu'à fin 2023. Un COPIL a été organisé le jeudi 14 mars 2024 afin de valider les orientations « Engagements Quartiers 2030 » pour le contrat de ville 2024-2030.

La fig. n°3 montre la mise en place des aménagements paysagers et des logements locatifs sociaux des différents bailleurs du territoire de l'EPCI. Nous distinguons, un habitat principalement groupé qui va de R+2 à R +12 avec une prédominance en R+4. A noter également que l'aménagement paysager valorisant les espaces verts, prédomine, sous forme de parc et de jardins, réduisant ainsi considérablement l'impact minéral que provoque l'urbanisation du site visible par des places de parking et la voirie.

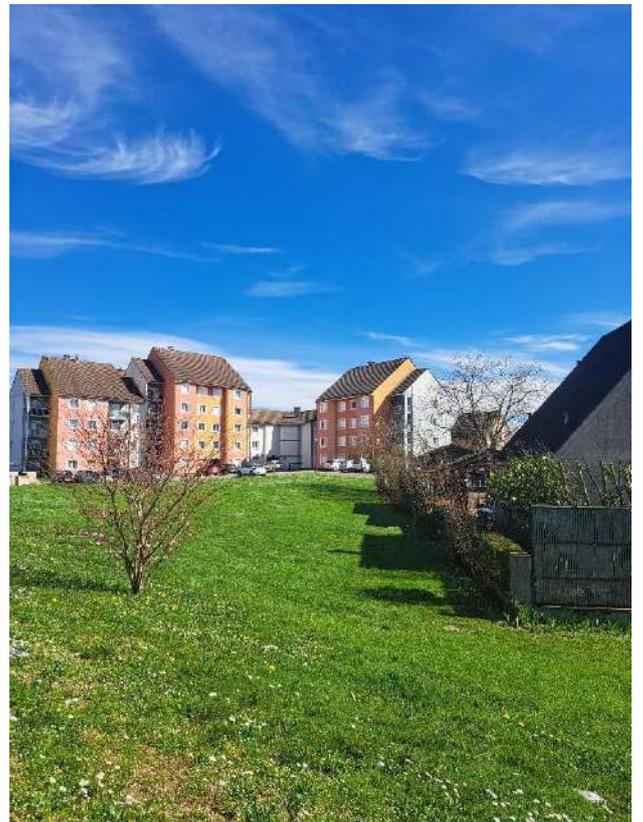


Figure 3 Logements sociaux – QPV Saint-Pantaléon – Source : Photographie Pôle Habitat CCGAM, 2024

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

Dans le cadre de l'habitat privé, la convention de l'OPAH-RU au centre-ville d'Autun a été signée en 2020. Ce dispositif quinquennal est actuellement dans sa 4^{ème} année avec une date de terme prévue le 25 sept 2025.

Les enjeux de l'opération conduite par la CCGAM en partenariat avec l'Etat, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), Action Logement, la Banque des Territoires, Procivis et la ville d'Autun qui ont été identifiés lors des études pré-opérationnelles, étaient les suivants :

- La déqualification des parties communes des immeubles collectifs d'habitation et des cours intérieures,
- La présence d'immeubles dégradés et délaissés,
- Une vacance liée à la perte d'attractivité du parc privé locatif,
- Des demandes en logement non pourvues (logements accessibles, offre locative privée de qualité, ...),
- La présence d'un parc privé potentiellement indigne.

Cette identification permettra de :

- Réhabiliter et restructurer le bâti pour une offre attractivité de l'habitat privé en centre-ville,
- Mettre en valeur le patrimoine privé,
- Conforter les structures, faire progresser l'image et le dynamisme de la ville, notamment en utilisant les valeurs du commerce, des services de proximité et de l'attractivité culturelle et touristique,
- Décloisonner le centre-ville du quartier historique de la cathédrale, du quartier Marchaux, du quartier de la Croix Verte.

Un ensemble d'objectifs ont été actés par convention et mis en œuvre par le biais du règlement d'intervention avec l'ensemble des partenaires et mis en place avec le soutien du prestataire missionné dans le cadre du suivi et animation du dispositif.

Le périmètre d'intervention a été défini et détaillé en annexe de la convention. Celui-ci intègre le secteur prioritaire au sein du même périmètre (cf. carte n° 8) du diagnostic).

Bien qu'une légère progression de l'atteinte des objectifs ait été enregistrée, il s'avère que la moyenne générale enregistrée des trois premières années ne dépasse pas les 43% de l'atteinte des objectifs globaux initialement prévus.

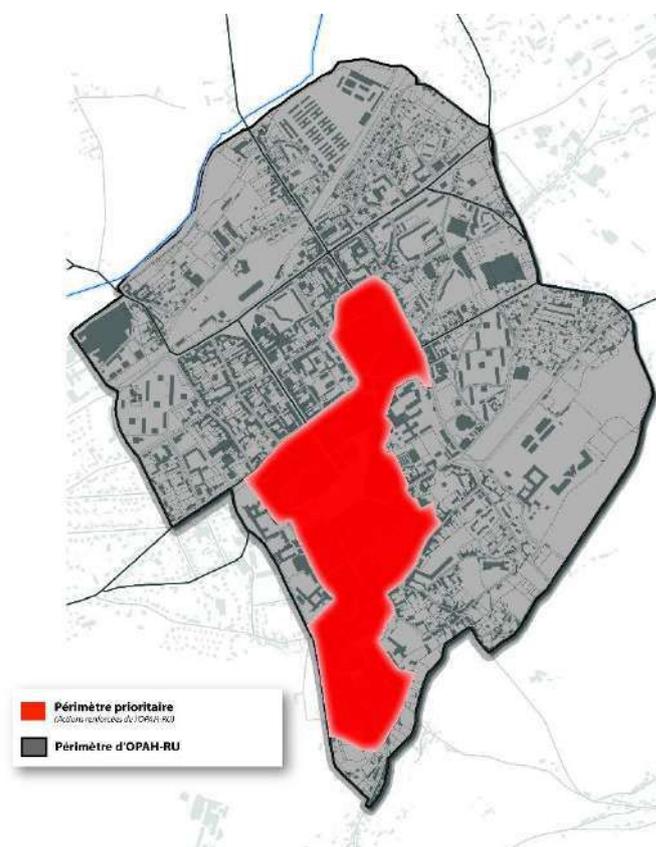
Depuis la 3^{ème} année, quelques objectifs ont été légèrement dépassés (sur certains axes : PB ANAH, toiture⁷ notamment). A noter que le dépassement ponctuel enregistré ne compense pas le montant global de l'ensemble des objectifs non réalisés des trois premières années. Conformément au tableau de suivi d'avancement des objectifs atteints (mis en place par le pôle habitat CCGAM pour le suivi de la phase opérationnelle et d'animation du dispositif), la 3^{ème} année porte sur 56% environ et dépassent celui des années précédentes : 1^{ère} année 28% ; 2^{ème} année 45% environ.

La phase coercitive du dispositif a été affermie par sa tranche optionnelle n° 1 du marché, avec la mise en place d'une DUP ORI sur 5 immeubles. A noter que cette phase est à ce jour dans l'attente d'un retour des élus afin de valider l'exclusion d'un engagement financier éventuel de la CCGAM, dans l'hypothèse où l'expropriation s'avère inéluctable et que la phase travaux devra s'enclencher.

Le projet du dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique proposé par le prestataire a été validé par le Pôle Habitat de la CCGAM avec le soutien du service juridique. De plus, le pôle habitat a mis en place une procédure d'instruction afin de réduire l'impact occasionné par la révision

⁷ Les travaux de rénovation de toiture est un axe financé uniquement par la ville d'Autun.

systematique de la pré-instruction des dossiers qui a été constatée par le service suite au renfort du pôle par une agente technique administrative.



Carte 8 - Périmètre de l'OPAH-RU au centre-ville d'Autun ; Source : Convention OPAH-RU-2020-2025

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'Etat, de l'ANAH et d'autres partenaires locaux, l'EPCI accorde une enveloppe complémentaire de 500 € aux propriétaires occupants bénéficiaires du programme MaPrimeRénov' Sérénité (ex Habiter Mieux), avec pour condition que les travaux soient réalisés par une entreprise étant labellisé RGE et ayant suivi le module de formation FEE Bat 5.2. Dans ce cadre, la Communauté de communes propose également avec ses partenaires un accompagnement technique et un suivi administratif du dossier.

La communauté de communes a aussi mis en place un centre de l'habitat offrant des permanences hebdomadaires dans la ville-centre et semestrielles dans les pôles de proximité d'Anost, de Couches, d'Epinaç et d'Etang-sur-Aroux. Ces permanences gratuites s'adressent aux ménages souhaitant obtenir des informations en vue de réaliser des travaux de rénovation énergétique dans leur habitation (comment faire des économies d'énergies, comment financer des travaux, ...).

Dans le cadre des missions, les permanences au centre-ville d'Autun sont assurées à fréquence régulière avec un conseiller Info énergie, un juriste de l'ADIL, un architecte du CAUE et l'UDAP.

2. Contexte socio-démographique et socio-économique

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

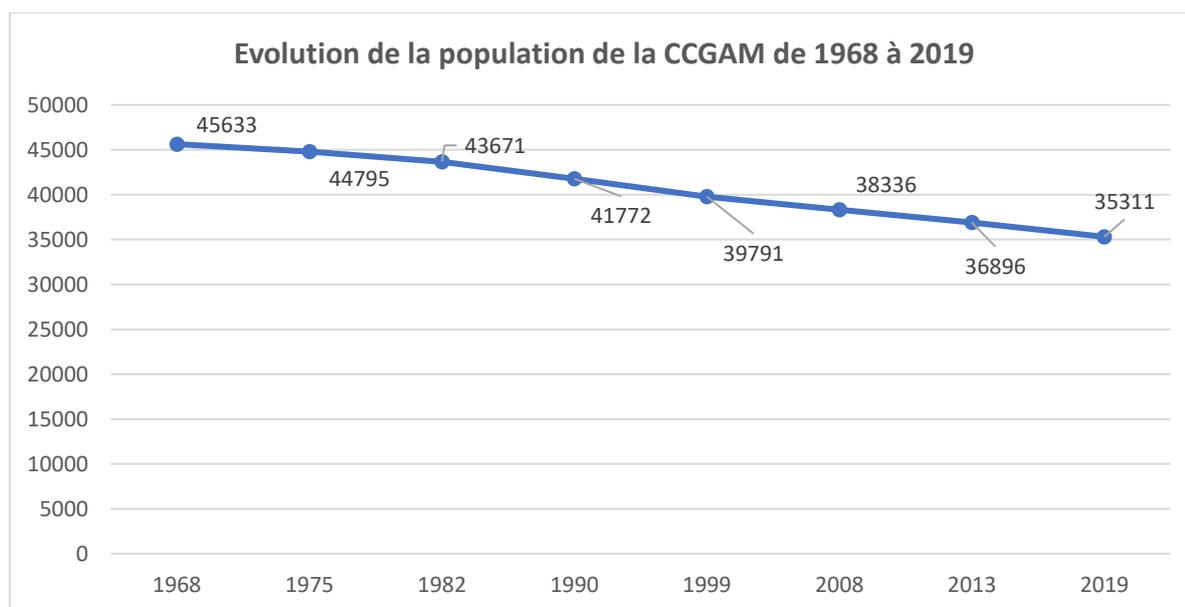
La population totale de la CCGAM a connu une baisse plus soutenue de -3,25 % entre 2014 et 2019 (-1 200 personnes par an) par rapport à celle de la période 2009 et 2014 (-200 par an) qui prolonge celle de la décennie antérieure. Elle s'établit en 2019 à 34 856 habitants :

- Autun compte 12 987 habitants en 2019 mais la ville-centre subit les pertes les plus sensibles avec -968 habitants en cinq ans (-7,45%) ce qui représente davantage que la période précédente (-3,7%). La situation de la ville d'Autun s'explique pour partie par l'étalement urbain vers des communes de la périphérie, très concurrentielles pour le pavillonnaire dont Cury et Auxe.
- Trois bourgs relais concentrent des équipements de proximité, comme des pharmacies ; des services de santé, des écoles, des équipements sportifs ou de loisirs : Epinac (2164 habitants) et Couches (1323 habitants) à l'est ; Etang-sur-Arroux (1811 habitants) à l'ouest. Ils ont également perdu de la population (-6,11 %, -324 habitants), des suites de vieillissement, des difficultés économiques, de l'urbanisation périphérique ainsi que la covid-19 avec une forte mortalité. Couches (8,46 %) et Etang-sur-Arroux (-6,12%) sont plus affectés par ces pertes qu'Epinac (-4,66 %).
- La cinquantaine de villages que compte la CCGAM est dans l'ensemble moins touchée par les baisses de population, avec, une moyenne -1.8 % 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.

Population par secteur (données 2019 mises à jour)

	2019	2014	2009		2019	2014	2009
Grand Autun	34856	36911	37912	Autun	12987	13955	14496
Autunois	20615	22151	22705	Epinac	2164	2265	2357
Epinacois	3936	4106	4203	Couches	1323	1435	1493
Arroux-Uchois	5113	5275	5452	Etang-sur-Arroux	1811	1922	1953
Couchois	2037	2116	2151	Bourgs-relais	5298	5622	5803
Morvan	3155	3263	3401	Villages	17026	17334	17613

Tableau 2- Source : INSEE, Recensement de la population 2019 - Géographie au 01/01/2022 ; Traitement : K. FALL

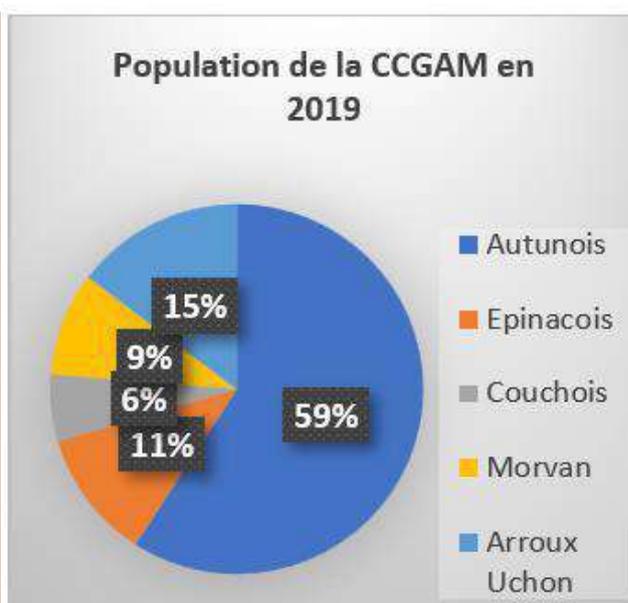
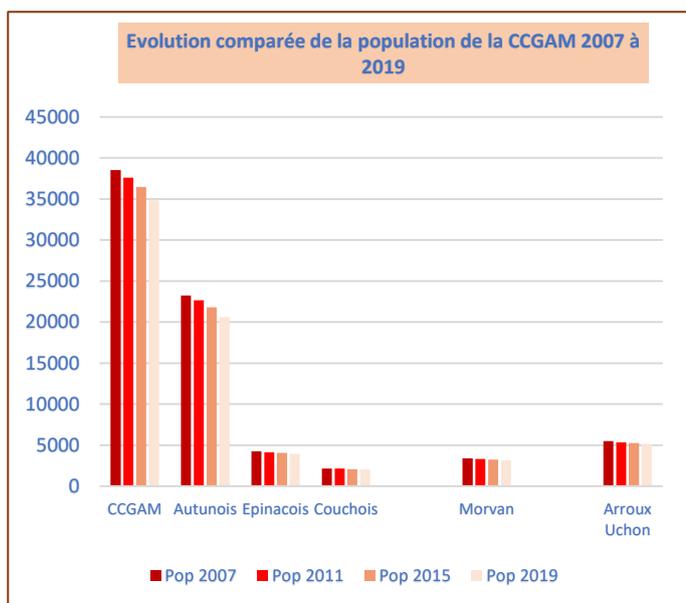


Graphique 3 Source : INSEE Recensement de la population 2019 ; Réalisation : K. FALL, 2023

Cette évolution est appuyée par le tableau ci-dessous ainsi que les graphiques de l'évolution de la population qui nous permettent de mettre en lumière cette baisse marquée de la population durant ces dernières années sur tous les secteurs géographiques de la CCGAM notamment dans l'Autunois qui a connu une forte diminution de sa démographie.

	CCGAM	Autunois	Epinacois	Couchois	Morvan	Arroux Uchois
Pop 2007	38 526	23 235	4 240	2 154	3 416	5 481
Pop 2011	37 608	22 648	4 144	2 133	3 323	5 360
Pop 2015	36 476	21 791	4 076	2 091	3 248	5 270
Pop 2019	34 856	20 615	3 936	2 037	3 155	5 113

Tableau 3 - Source : INSEE 2019, Traitement : K. FALL, 2023

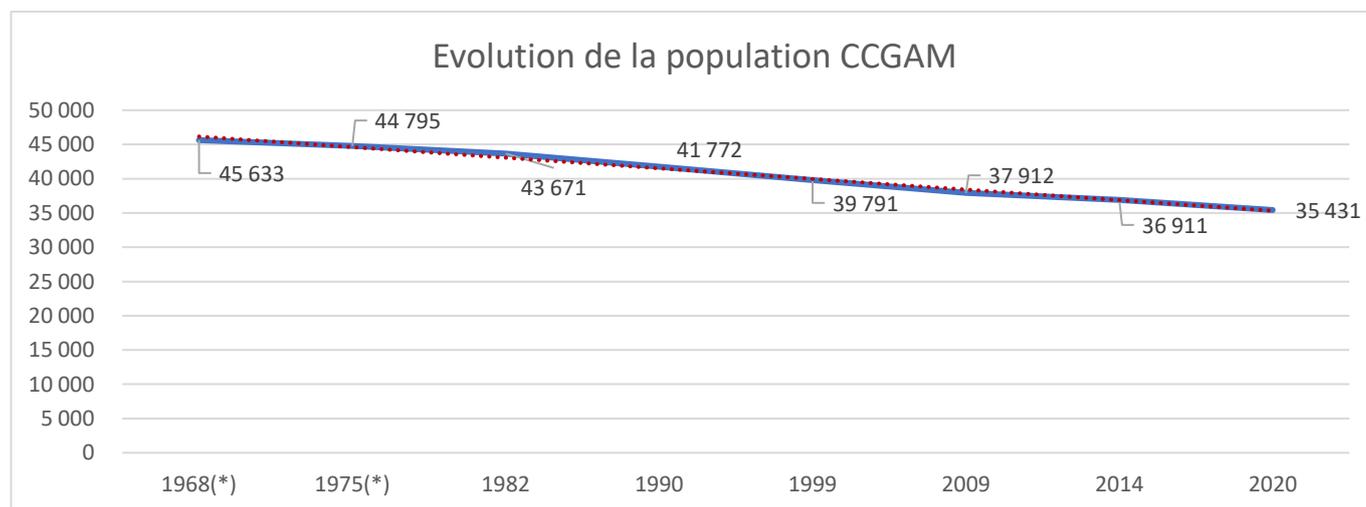


Graphique 4 - Source : INSEE, 2019 / Réalisation : K. FALL, 2023

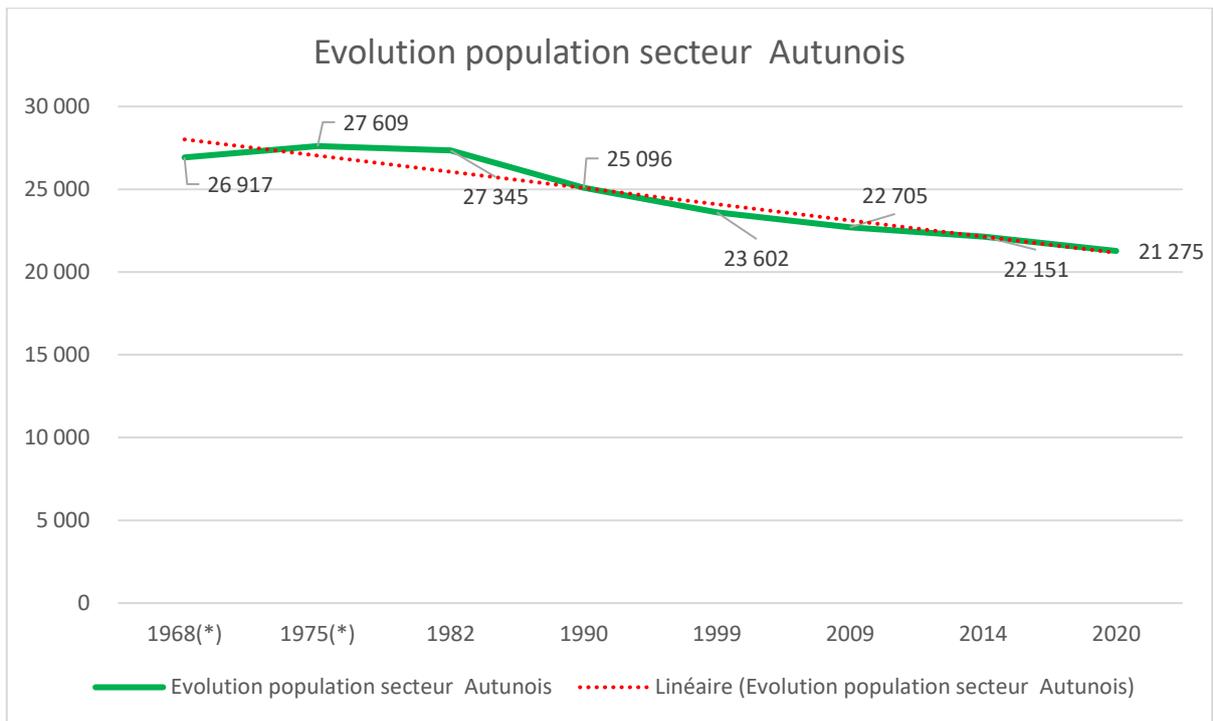
Evolution Pop 2020	CCGAM	Autunois	Arroux-Uchon	Epinacois	Morvan	Couchois
Pop 2007	38 526	23 235	5 481	4 240	3 416	2 154
Pop 2011	37 608	22 648	5 360	4 144	3 323	2 133
Pop 2015	36 476	21 791	5 270	4 076	3 248	2 091
Pop 2020	35 431	21 275	5 092	3 924	3 143	1 997

Tableau 4 - Source INSEE, 2020; Traitement I. CANALESS, 2024

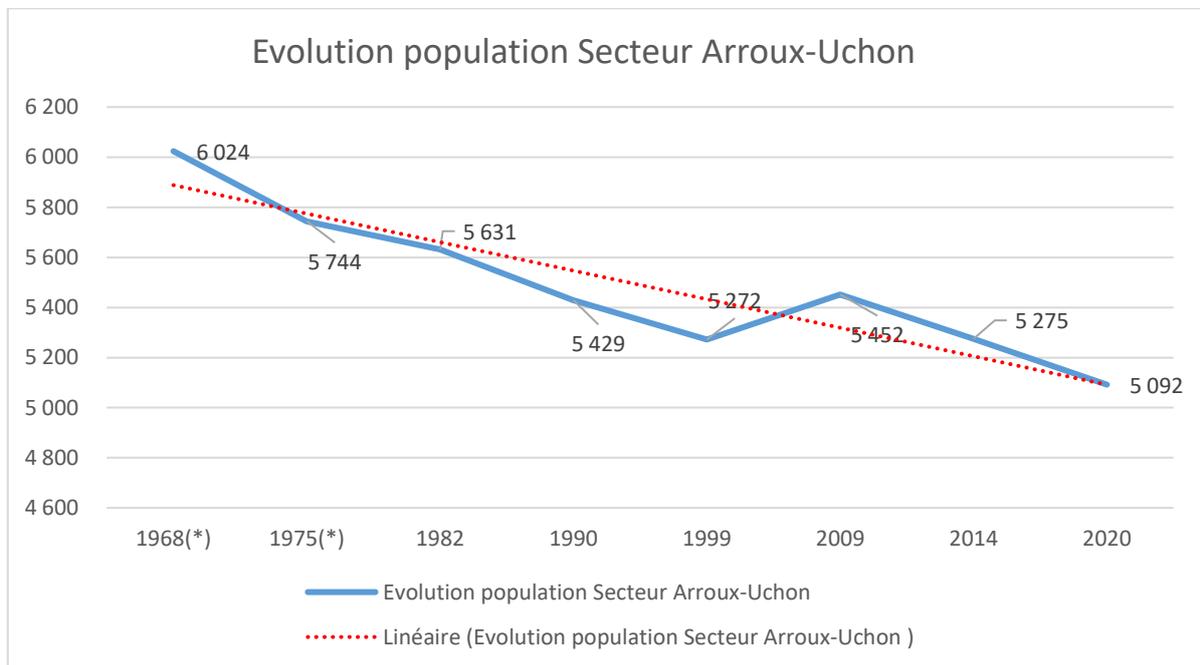
Population par secteur (données 2020 mises à jour)



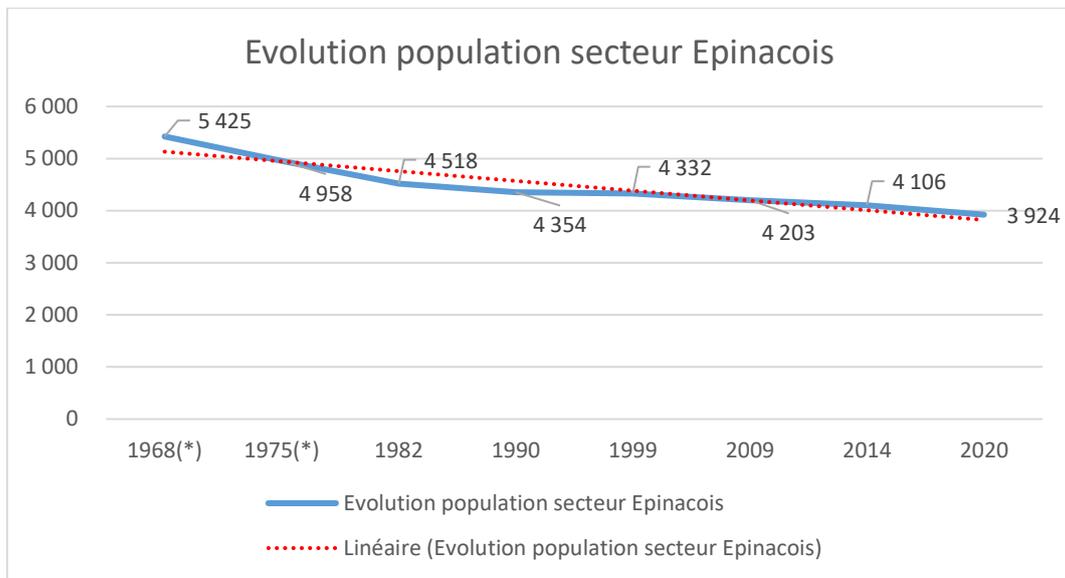
Graphique 5 Source INSEE, 2010 ; Réalisation I. CANALESS, 2024



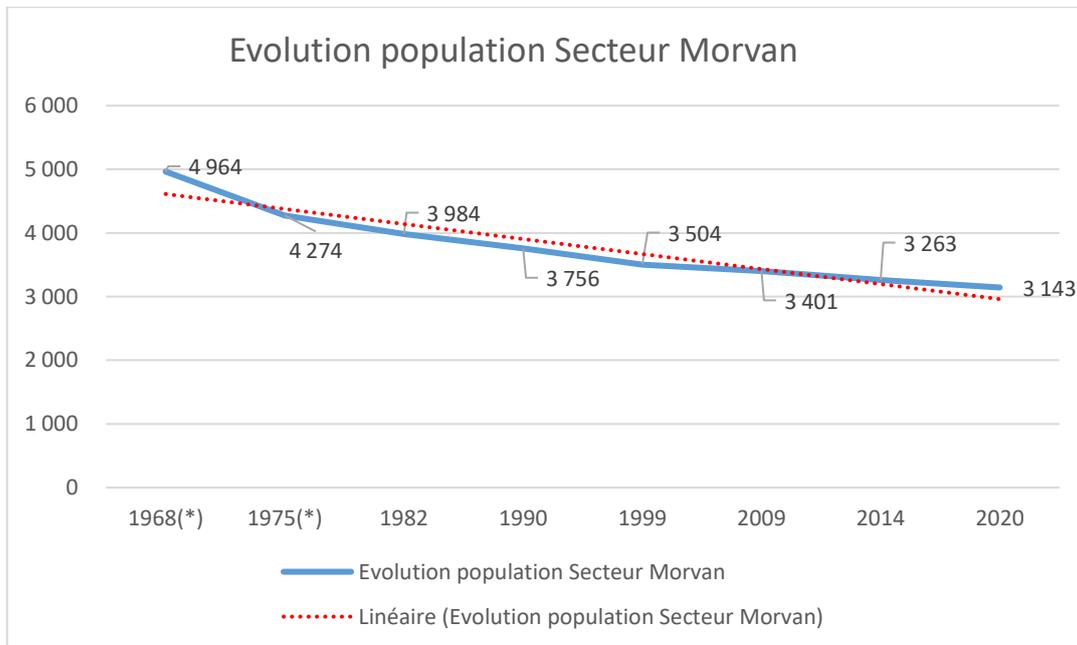
Graphique 6 - Source INSEE, 2020 ; Réalisation I. CANALES, 2024



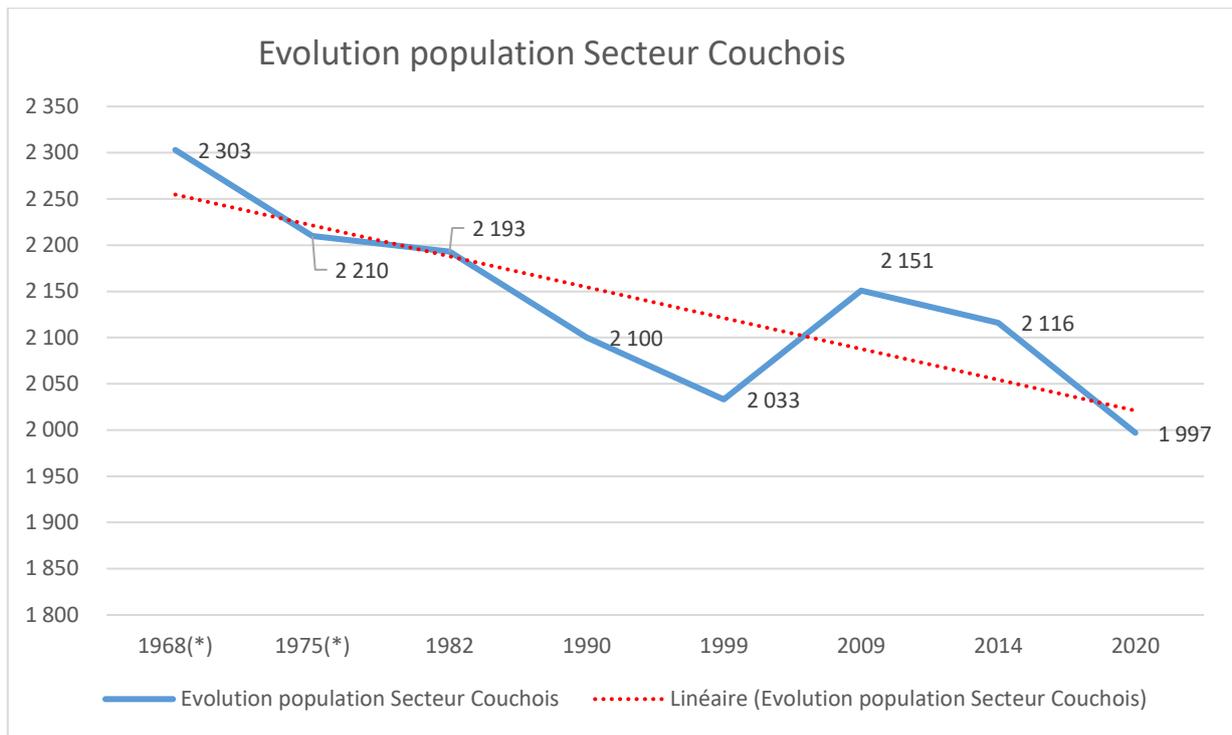
Graphique 7 - Source INSEE, 2020 ; Réalisation I. CANALES, 2024



Graphique 8 - Source INSEE, 2020 ; Réalisation I. CANALES, 2024



Graphique 9 - Source INSEE, 2020 ; Réalisation I. CANALES, 2024

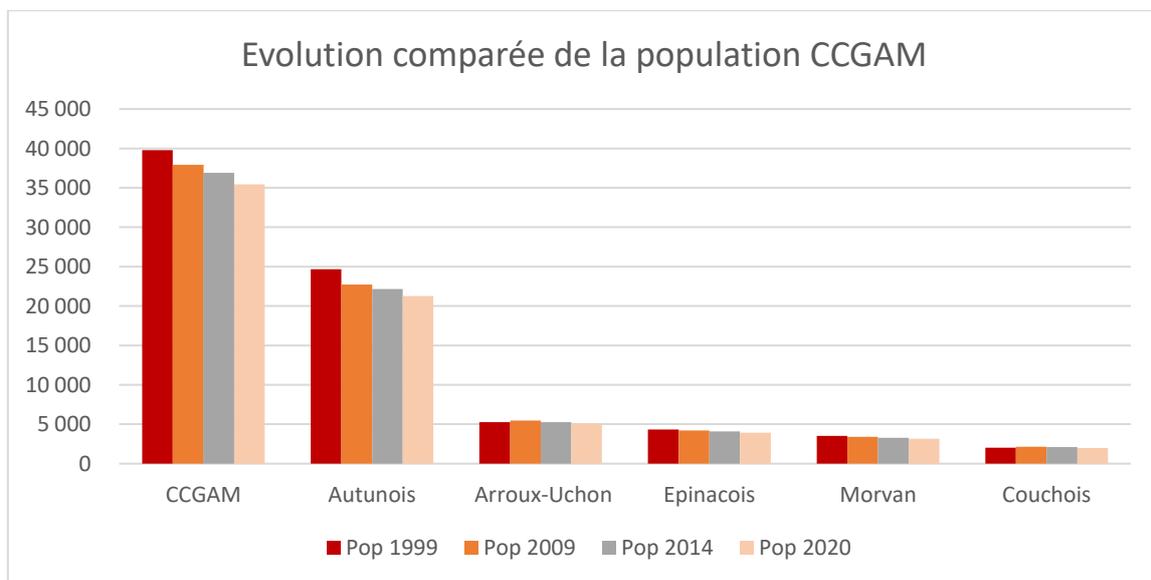


Graphique 10 - Source INSEE, 2020 ; Réalisation I. CANALES, 2024

Evolution Pop 2020	CCGAM	Autunois	Arroux-Uchon	Epinacois	Morvan	Couchois
Pop 1999	39 791	24 650	5 272	4 332	3 504	2 033
Pop 2009	37 912	22 705	5 452	4 203	3 401	2 151
Pop 2014	36 911	22 151	5 275	4 106	3 263	2 116
Pop 2020	35 431	21 275	5 092	3 924	3 143	1 997

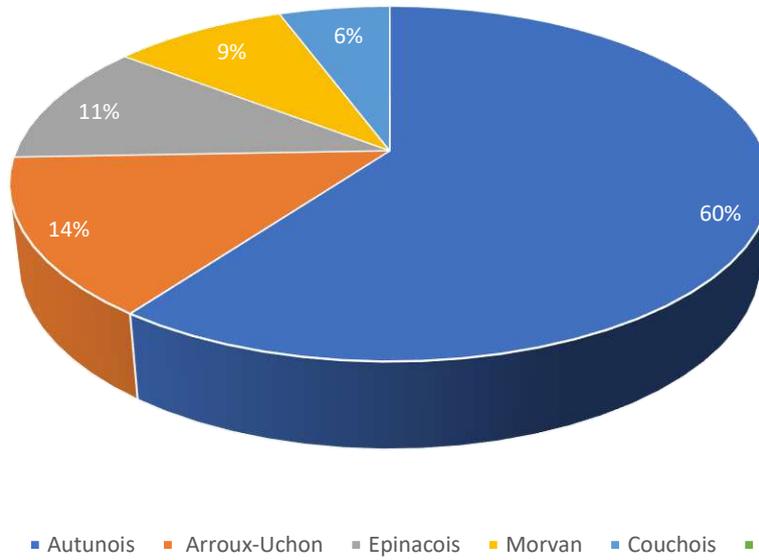
Tableau 5: Source INSEE, 2020 ; Traitement I. CANALES, 2024

Population CCGAM par secteur (données 2020 mises à jour)

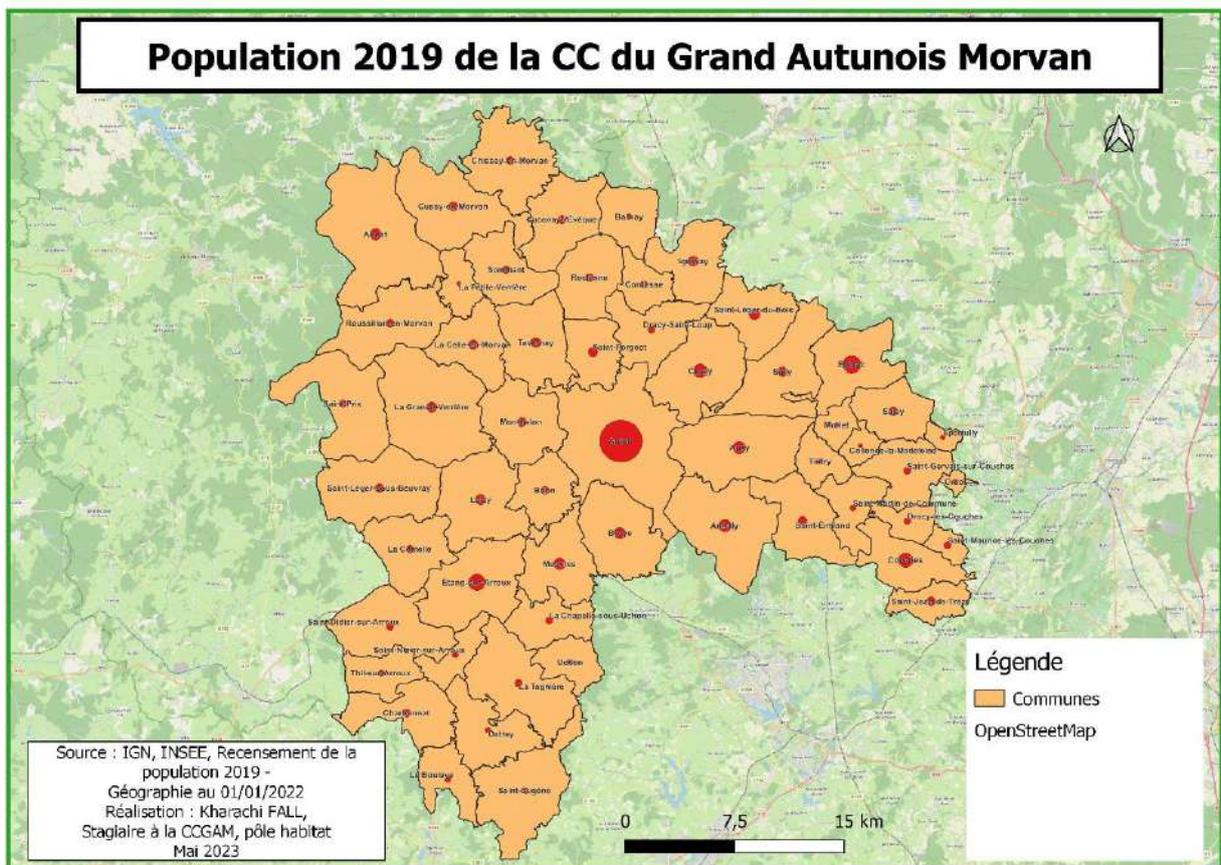


Graphique 11 - Source INSEE, 2020 ; Réalisation I. CANALES, 2024

Répartition de la population en 2020

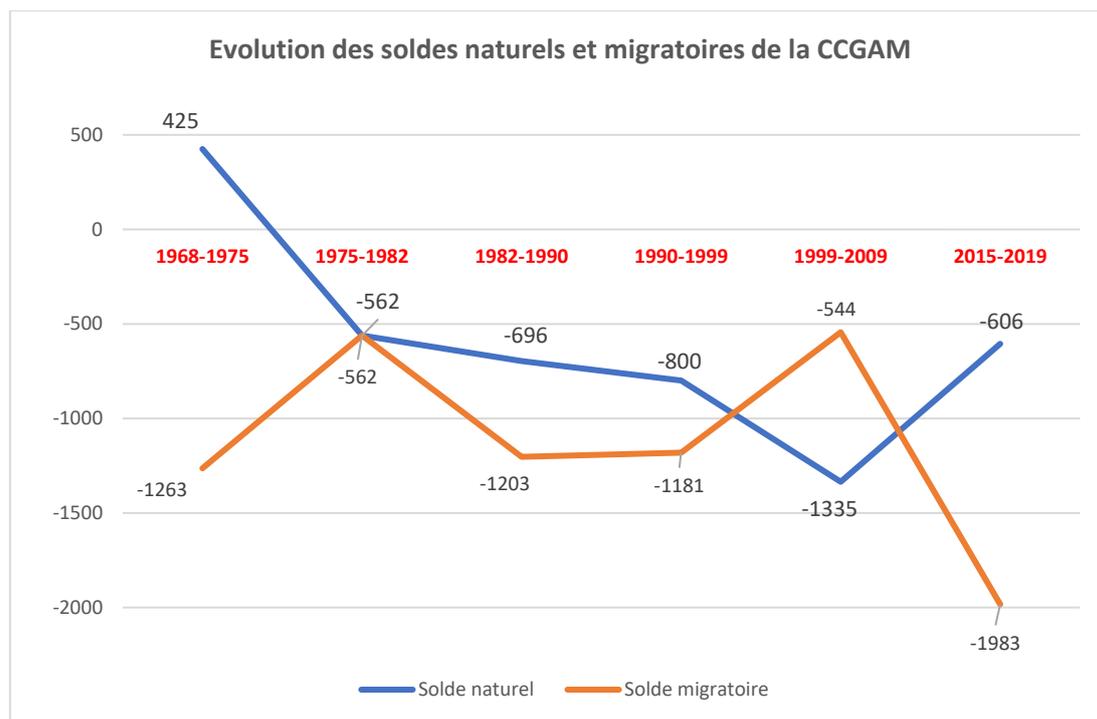


Graphique 12 - Source INSEE, 2020 ; Réalisation I. CANALES, 2024



Carte 9 - Source IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

Globalement, cette baisse de population se traduit par des soldes naturels et migratoires négatifs



Graphique 13 Source, INSEE, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

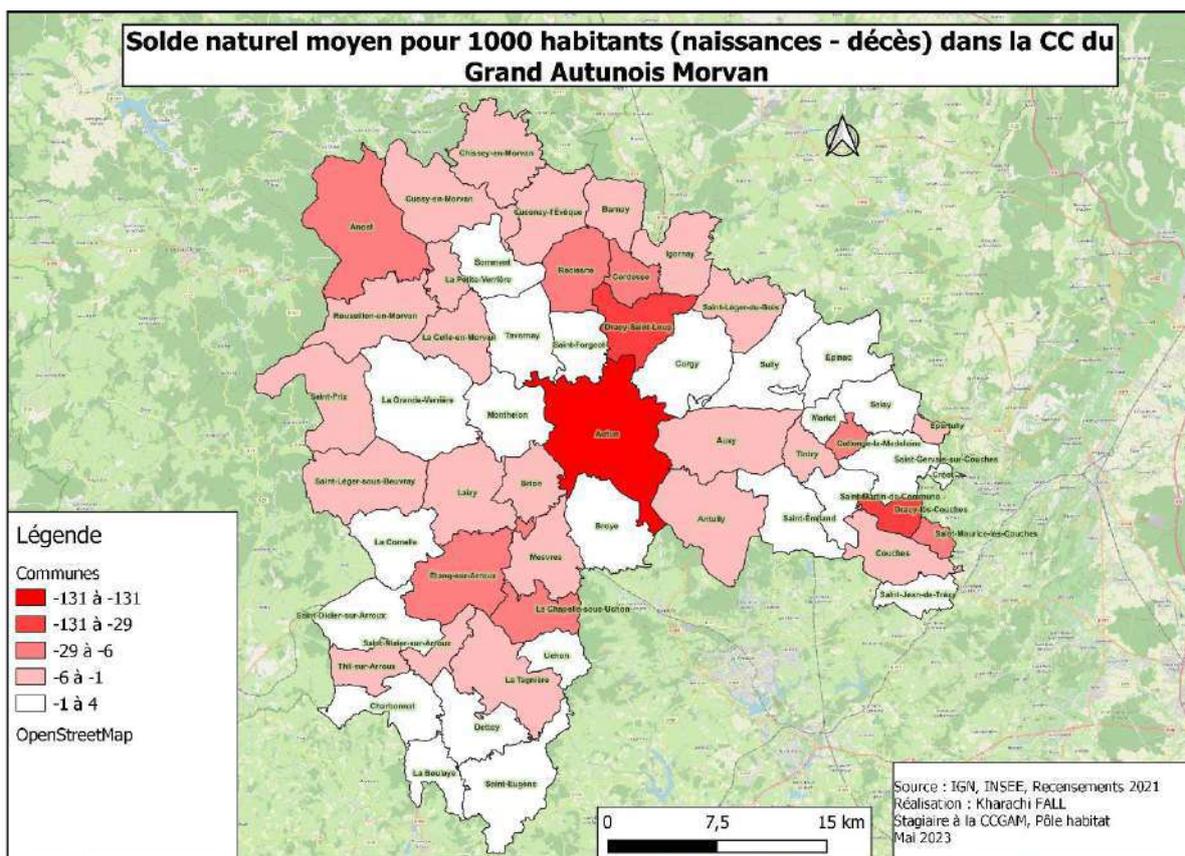
Le solde naturel (naissance moins décès) comptabilise une perte de 274 habitants en 2019, environ 8 pour 1 000 habitants (par rapport à 5 pour 1 000 habitants) en 2014. La situation se dégrade davantage à Autun : le solde naturel négatif, longtemps stabilisé autour de 80 par an, est passé à 100 par an de 2013 à 2015, puis 140 en 2016 et 131 en 2019. Sa périphérie qui connaissait une situation plus favorable, liée au développement récent avec de légers gains en effectifs dus notamment à l'arrivée de jeunes ménages n'a pas su tenu longtemps malgré la disponibilité de logements vacants.

Dans les bourgs relais, la tendance reste au solde naturel légèrement négatif, de 76 personnes par an soit 14 pour 1 000 habitants. Cette diminution est plus marquée à Etang-sur-Arroux avec 18 habitants pour 1 000 habitants.

Dans les villages, où la situation était stable en 2014, ont perdu au total 67 habitants en 2019 par an, soit 4 pour 1 000 habitants. La mortalité n'est plus compensée par la natalité consécutive à l'emménagement de jeunes ménages dans le parc ancien ou la construction.

	Solde Naturel	Par an	Pour 1000 habitants	Solde naturel par an	Par an	Pour 1000 habitants
Grand Autunois	-274	-7,86				
Autunois	-155	-7,52				
Epinacois	-36	-9,14				
Couchois	-20	-9,82				
Morvan	-28	-8,87				
Arroux Uchon	-42	-8,21				
Autun				-131		-10,08
Epinac				-29		-13,14
Couches				-14		-10,58
Etang-sur-Arroux				-33		-18,22
Bourgs-relais				-76		-14,34
Villages				-67		-3,93

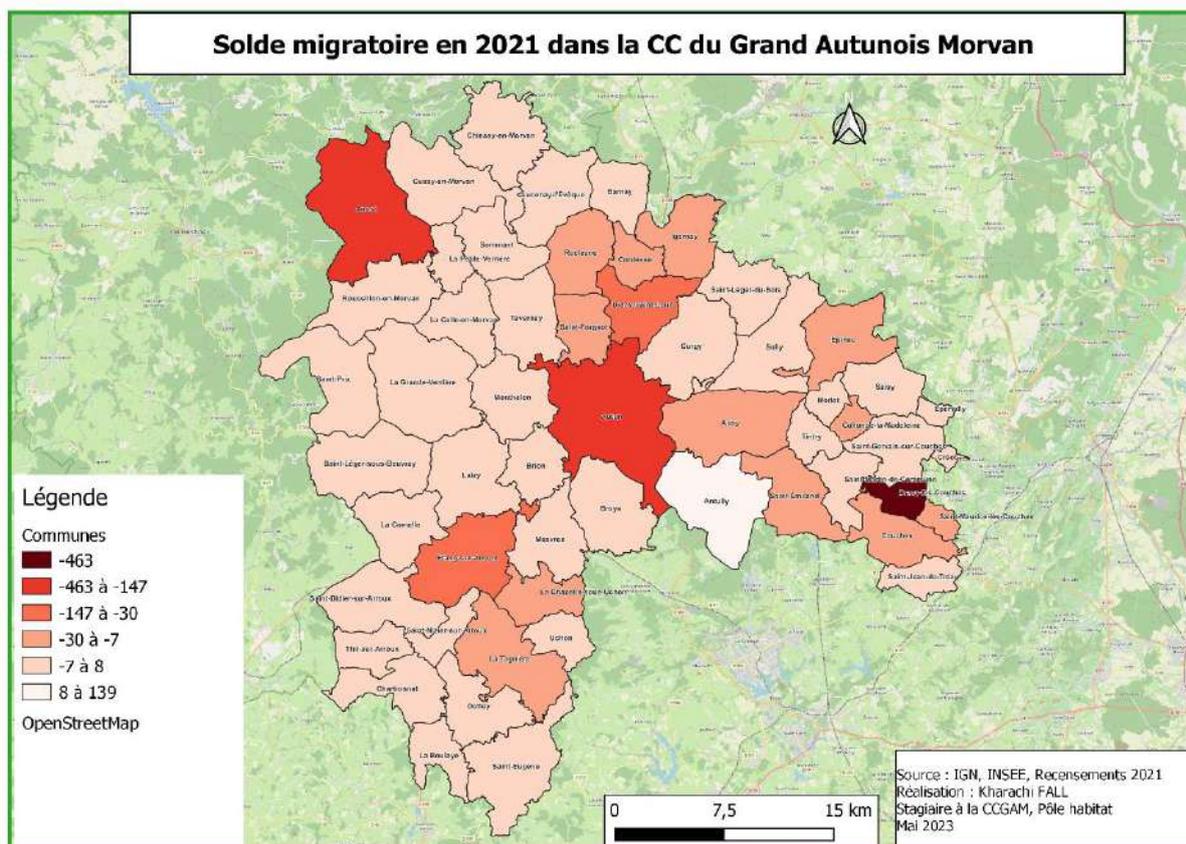
Tableau 6 - Source, INSEE, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023



Carte 10 - Source IGN, INSEE, Recensements 2021 ; Réalisation K. FALL, 2023

Le solde migratoire longtemps stable durant la dernière décennie est marquée par une baisse très sévère. En effet, la CCGAM a perdu peu de jeunes de moins de 24 ans (-6 personnes) de même que les plus de 24 ans (-13 personnes) qui s'installent en majorité en Côte d'Or, par rapport aux autres franges de la population de 30 à 44 ans (-59 personnes) et de 45 à 59 (-55 personnes) surtout à Autun. Ces mouvements de population accentuent le vieillissement structurel : le pourcentage des personnes de 65 ans et plus est passé de 34,6 % en 2015 à 37 % 2019 (contre respectivement 18,8 % et 20,5 % en France).

Le solde migratoire est négatif presque partout excepté celui d'Antully qui est stable. Parmi les grandes communes c'est Anost qui en perd le plus suivi de près par Etang-sur-Aroux et Epinac. Quant aux petites communes c'est Dracy-lès-Couches qui connaît le solde migratoire le plus important.



Carte 11 - Source IGN, INSEE, Recensements 2021 ; Réalisation 2023

Solde migrato	Par an	Pour 1000 hab	Solde migrato	Par an	Pour 1000 hab
Grand Autuno	-1983	-56	Autun	-467	-36
Autunois	-1622	-78	Bourg relais	-219	-41
Epinacois	-136	-34	Epinac	-90	-42
Couchois	-48	-23	Etang-sur-Aro	-50	-28
Morvan	-54	-48	Couches	-79	-60
Arroux Uchon	-123	-24	Villages	-1404	-82

Tableau 7 - Source : Recensements 2019 – Traitement : K. FALL, 2023

Plusieurs communes ont accueilli de l'habitat individuel, cependant le solde naturel reste défavorable malgré que les ménages emménagés de moins de 2 ans représentent 10 % de la population des ménages. Cet emménagement 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 marqué 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 2015 et 2019, deux tranches d'âges ont augmenté dans l'EPCI, celle de 60 ans à 74 ans correspondant aux jeunes retraités issus du baby-boom, et les personnes âgées de 85 à 95 ans. Les tranches d'âge de 45 à 59 ans (futurs retraités)

sont aussi nombreuses, ce qui signifie que le vieillissement va se poursuivre même si le territoire parvenait à réactiver son attractivité et à renouveler ses populations.

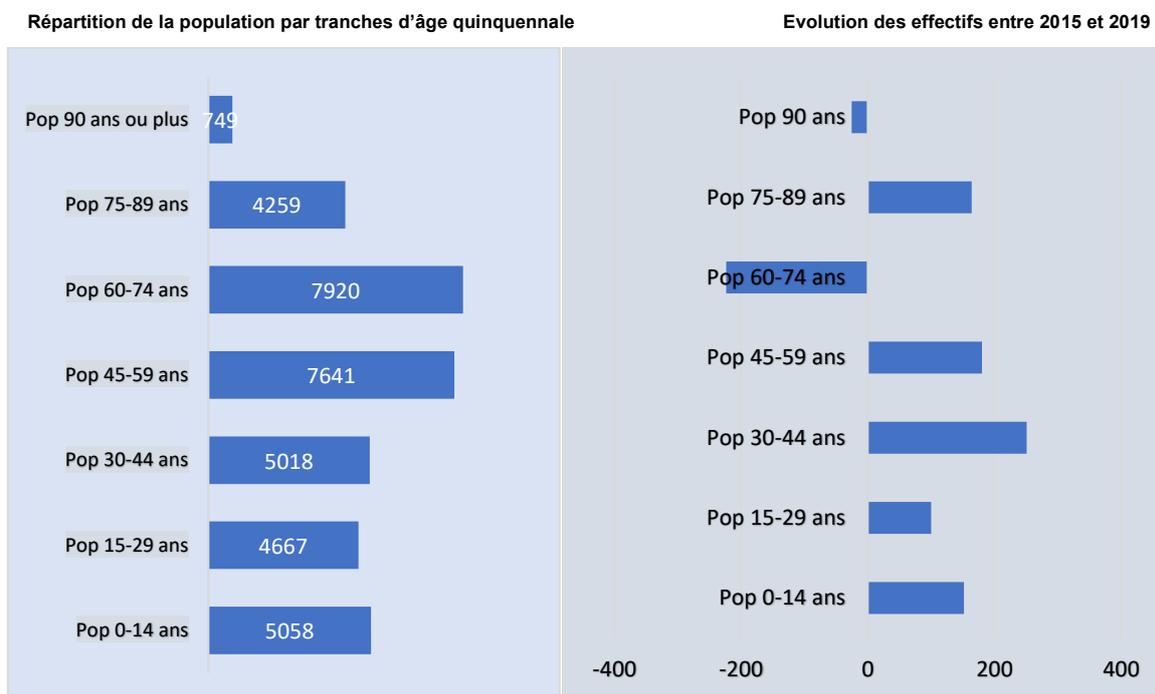
- Des ménages en âge d'avoir des enfants plus faiblement représentés. Agés de 30 à 45 ans, ils sont à la fois en effectifs réduits, et ont moins d'enfants et adolescents. Seuls les enfants de moins de cinq ans, peu nombreux, restent à effectifs constants.

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.
- A Autun et dans le Morvan, il concerne des populations de 60 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 sur le territoire. La construction de quelques unités pavillonnaires dans des périodes courtes, se traduit par une certaine homogénéité 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, Epinac, Etang-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 la population tient au départ de ces jeunes actifs.

Pyramide des âges du Grand Autunois Morvan



Graphique 14 Source INSEE : Recensements 2019 – Traitement : K. FALL, 2023

Hausse du nombre des séniors

Il est nécessaire de dissocier jeunes retraités et plus anciens

Pop 30-44 ans

	30-44ans en 2019	%	Evolution 2015-2019	%		30-44ans en 2019	%	Evolution 2015-2019	%
Autun	1688	12,99	-142	-1,06	CCGAM	5018	14,4	-267	-0,75
Bourg relais	715	13,49	220	4,15	Autunois	2961	59	-39	-0,77
Epinac	310	7,87	116	5,26	Epinacois	610	12,16	33	0,65
Etang sur Arroux	234	12,92	40	2,13	Couchois	314	6,26	4	0,07
Couches	171	8,39	64	4,72	Morvan	402	8,01	-107	-2,13
Villages	2615	52,11	-345	-2,02	Arroux Uchon	731	14,57	-158	-3,14

Tableau 8 - Source : Recensements 2019 – Traitement : K. FALL, 2023

Pop 60-74 ans

	Pop 60-74 ans 2019		Evolution			Pop 60-74 ans en 2019		évolution	
		%		%			%		%
Autun	2645	20,36	-23	-0,51	CCGAM	7053	20,24	-631	-1,78
Bourg relais	1188	22,4	422	8,11	Autunois	4478	63,49	96	-0,44
Epinac	508	23,47	205	22,3	Epinacois	919	13,02	102	2,54
Etang sur Arroux	358	19,76	86	12,23	Couchois	448	6,3	13	0,63
Couches	322	24,33	131	29,24	Morvan	505	7,16	-339	-10,6
Villages	3220	-18,91	-1030	-6,05	Arroux Uchon	703	9,97	-502	-10,5

Tableau 9 - Source : Recensements 2019 – Traitement : K. FALL, 2023

Les jeunes retraités de la génération du baby-boom d'après-guerre représentent 20 % de la population totale dans le Grand Autunois Morvan, soit 7 053 personnes. Ce groupe d'âge est en faible décroissance : 247 personnes de moins en cinq ans, soit -1,8 % de diminution dans l'ensemble du territoire.

A Couches, Epinac et Etang-sur-Arroux, l'augmentation est en nette progression tandis qu'Autun subit une baisse importante de cette tranche d'âge.

L'essentiel de cette catégorie d'âge se retrouve dans les villages, bien qu'on note une forte diminution de -6 %, soit 1 030 personnes en raison du glissement d'une frange de cette catégorie vers les plus âgés. 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 de petites villes comme Couches, Curgy ou Auxy. Également une légère hausse est notée dans l'Epinacois et le Couchois, dans lequel ils représentent respectivement 2,54 % et 0,63 %.

Pop 75 ans et plus

La population âgée de 75 ans et plus compte 5 008 habitants, 14% de la population totale. Sa croissance a été ralentie dans la période récente liée surtout à la pandémie du Covid-19, 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.

	Pop 75 ans et plus 2019	%	évolution 2015-2019			Pop 75 ans et plus 2019	%	évolution 2015-2019	
				%					%
Autun	1864	14,35	-928	-6,09	CCGAM	5008	14,36	-2201	-6,2
Bourg relais	952	17,9	101	1,09	Autunois	2970	59,3	-1282	-6
Epinac	337	15,57	15	0,7	Epinacois	492	9,82	-196	-4,9
Etang sur Arroux	358	19,76	58	3,2	Couchois	338	6,75	-64	-3,1
Couches	257	18,98	29	2,1	Morvan	505	10,08	-280	-8,7
Villages	2192	12,8	-1375	-8,08	Arroux Uchon	703	14,03	-378	-7,9

Tableau 10 - Source : Recensements 2019 – Traitement : K. FALL, 2023

Hausse des Pop 0-14 ans en 2019

Les effectifs des 0 -14 ans représentent la tranche d'âge la plus importante 27% de la population totale. Ils sont en nette progression ce qui pourrait accroître les besoins en équipements scolaires.

- De 18 % dans les villages et de plus de 3 % dans les bourgs relais
- Alors que l'effectif de jeunes diminue légèrement à Autun.

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, Curgy, ou dans les villages. Cela aura aussi un impact à moyen terme sur le nombre de jeunes entrant dans la vie active.

	Pop 0-14 ans 2019	%	Evolution 2015-2019			Pop en 2019 0 - 14 ans	%	Evolution 2015-2019	
				%					%
Autun	1770	14	-46	-0,34	Grand Autunois I	5058	27	-168	-0,48
Bourg relais	649	12	168	3,17	Autunois	3069	60,67	37	0,73
Epinac	262	12	67	2,08	Epinacois	616	12,17	58	1,14
Etang sur Arroux	239	13	51	2,8	Couchois	275	5,4	22	0,43
Couches	148	11	50	3,7	Morvan	357	7	-101	-1,9
Villages	6956	41	3163	18,6	Arroux Uchon	740	14,6	-104	-2,05

Tableau 11 - Source : Recensements 2019 – Traitement : K. FALL, 2023

Pop 15-29 ans

	Pop en 2019 15 - 29 ans					Pop 15-29 ans 2019			
		%	Evolution 2015-2019				%	Evolution 2015-2019	
				%					%
CCGAM	4667	13,38	-214	-0,6	Autun	1997	15	-16	-0,12
Autunois	2998	64,2	12	0,26	Bourg relais	734	14	250	4,8
Epinacois	472	10,1	18	0,39	Epinac	324	15	126	5,7
Couchois	238	5,09	-12	-0,25	Etang sur Arroux	265	15	74	3,96
Morvan	305	6,5	-111	-2,3	Couches	144	11	50	3,6
Arroux Uchon	654	14,01	-86	-1,8	Villages	1936	11	-449	-2,6

Tableau 12 - Source : Recensements 2019 – Traitement : K. FALL, 2023

Les populations de 15-29 ans ne constituent que 13,38 % de la population totale. Elles sont en faible diminution sur cinq ans (-0,6 %), soit 214 personnes de moins (soit 4877 en 2015). Cette perte de dynamisme démographique est liée à la poussée du nombre d'aînés. Les jeunes quittent de plus en plus le territoire pour les études ou pour accès à l'emploi dans les bassins plus favorables et ne reviennent pas.

Baisse des 45 – 59 ans

	Pop 45-59 ans 2019	%	Evolution 2015-2019	%		Pop 45-59 ans en 2019	Evolution 2015-2019	%	
Autun	2709	20,85	-289	-2,16	Grand Autunois M	7642	21,93	-536,6	-1,5
Bourg relais	1047	19,76	323	6,2	Autunois	4593	60,1	-249,8	-1,1
Epinac	423	19,54	130	5,8	Epinacois	826	10,8	-3,4	-0,07
Etang sur Arroux	343	18,9	94	5,02	Couchois	425	5,6	-9,2	-0,44
Couches	281	21,23	98	7,23	Morvan	682	8,9	-36,4	-1,13
Villages	3886	22,82	-570	-8,2	Arroux Uchon	1116	14,6	-237,8	-4,97

Tableau 13 - Source : Recensements 2019 – Traitement : K. FALL, 2023

Cette classe d'âge (7 642) est la plus nombreuse. Elle représente 22 % de la population totale. Elle est aussi en décroissance, de 1,5 % en moyenne en cinq ans, allant jusqu'à -4,97 % dans l'Arroux-Uchon.

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.

2.3 Réduction de la taille des ménages depuis 1968

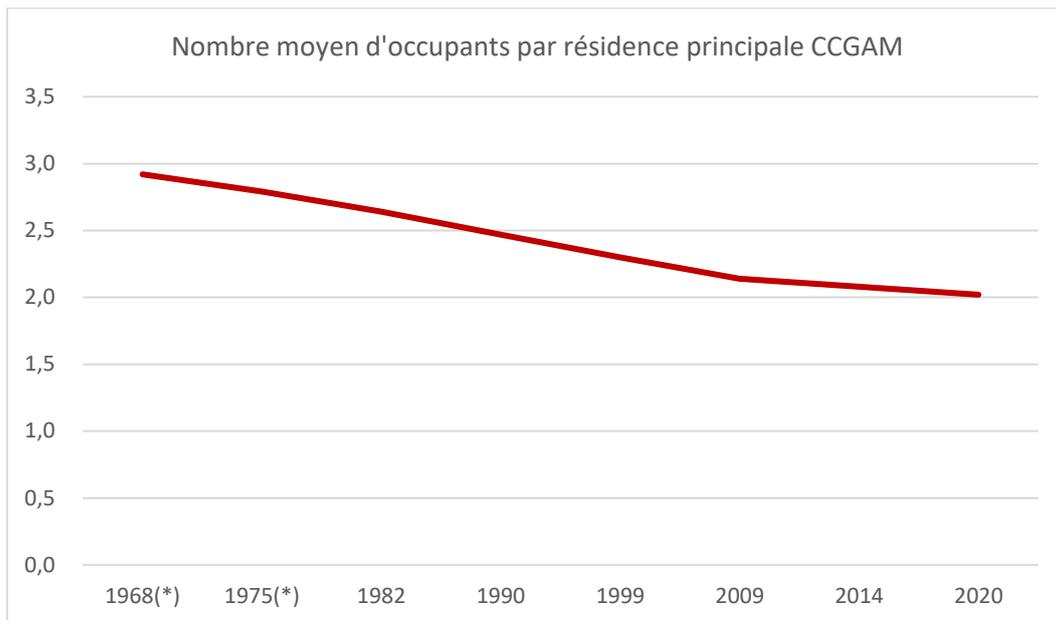
La taille moyenne des ménages est très faible dans l'ensemble du territoire. Elle est passée de 2,92 en 1968 à 2,05 en 2019, soit 28 % de moins mais la tendance à la stabilisation est nette dans la plupart des secteurs. Les écarts, initialement assez marqués, sont désormais très faibles. En effet, l'Autunois 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, dans 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 typologie des communes, les écarts tendanciels sont amplifiés et reflète le phénomène de périurbanisation à l'œuvre : Autun est passée de la plus forte taille moyenne à la plus basse.

L'évolution n'est plus inverse dans les villages où la taille moyenne des ménages était plus forte durant la dernière décennie. Les bourgs relais sont en situation intermédiaire avec des valeurs et des tendances très semblables.

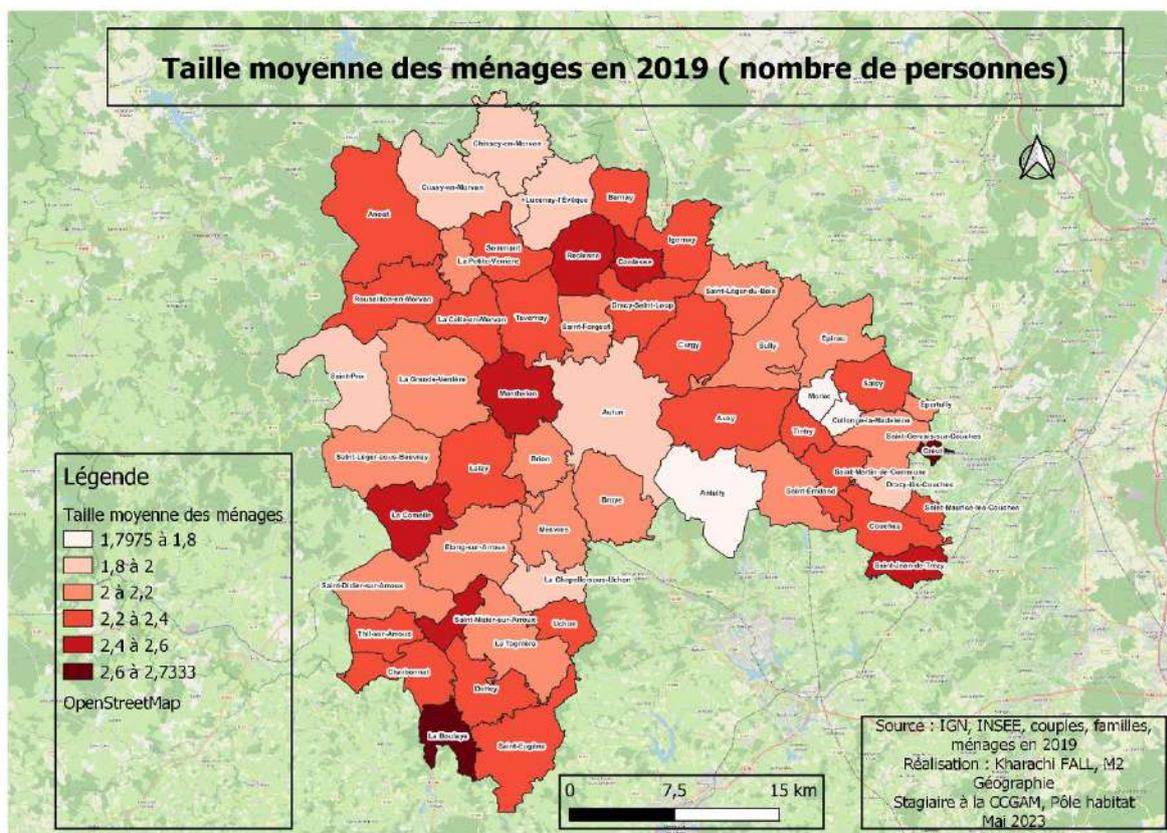
	Nombre des ménages	Taille des ménages		Nombre des ménages	Taille des ménages
Grand Autunois M	16939	2,05	Autun	6695	1,94
Autunois	10225	2,01	Bourg relais	2434	2,17
Epinacois	1851	2,12	Epinac	1022	2,11
Couchois	904	2,25	Etang sur Arroux	825	2,19
Morvan	1609	1,96	Couches	587	2,25
Arroux Uchon	2350	2,17	Villages	7810	1,27

Tableau 14 - Source : Recensements 2019 – Traitement : K. FALL, 2023



Graphique 15 Source INSEE, 2020 ; Traitement I. CANALES, 2024

Carte : Taille moyenne des ménages en 2019



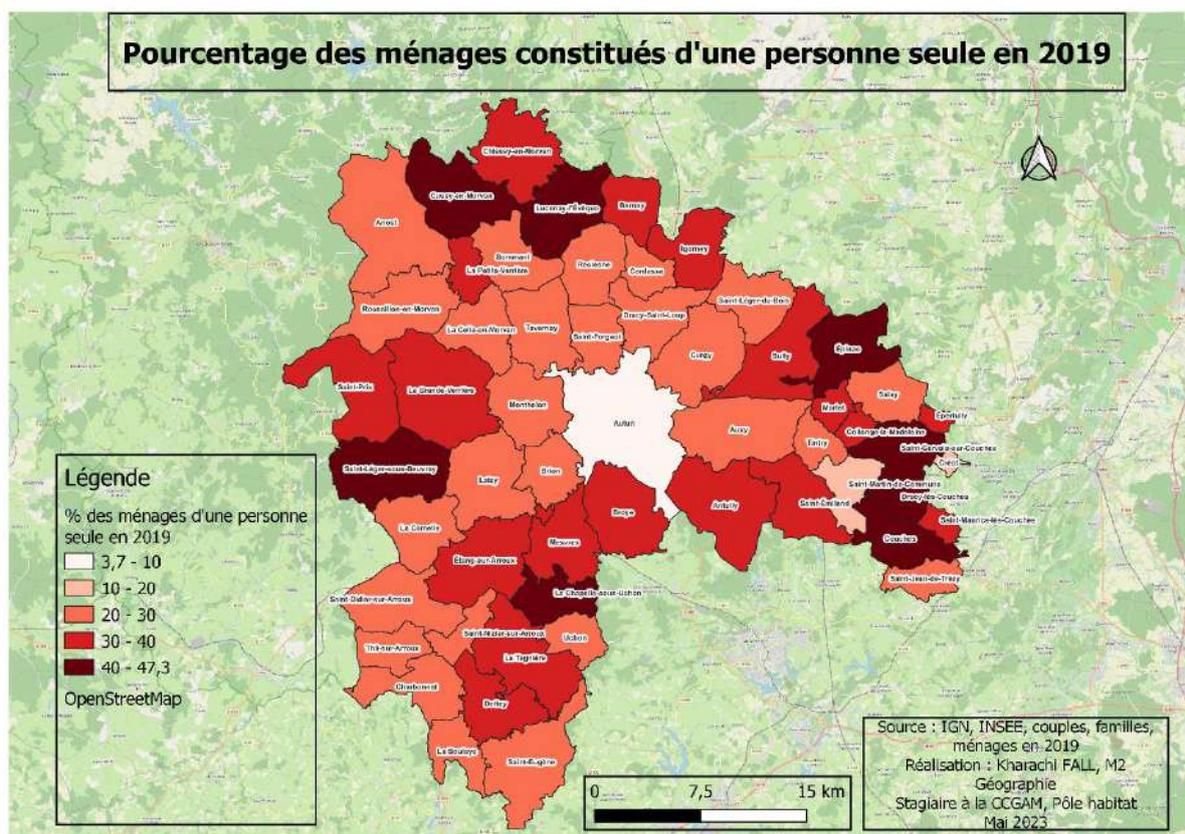
Carte 12 - Source IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

Prépondérance des personnes vivant seules

31 % des ménages sont constitués de personnes vivant seules, en diminution de 6% en cinq ans. La ville-centre concentre le plus faible de cette catégorie d'âge (3,74 % des ménages). Alors que les bourgs relais : Couches (40 %), Epinac (40 %) et Etang-sur-Arroux (39 %) concentrent les bonnes parts.

Plusieurs facteurs se conjuguent : offre de logements centrée sur de petites surfaces, large parc 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.



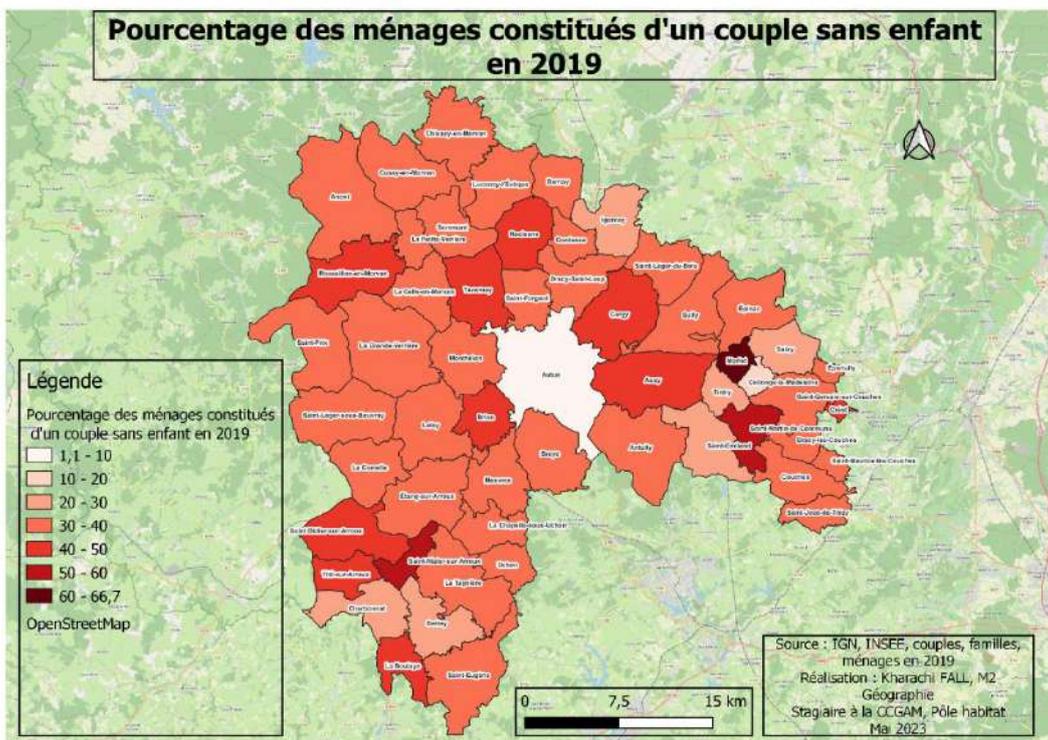
Carte 13 - Source IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

Des couples sans enfant nombreux et hétérogènes

36 % des ménages 2019 sont constitués de couples sans enfant (3 705 couples). Leur nombre baisse de 32 % 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.

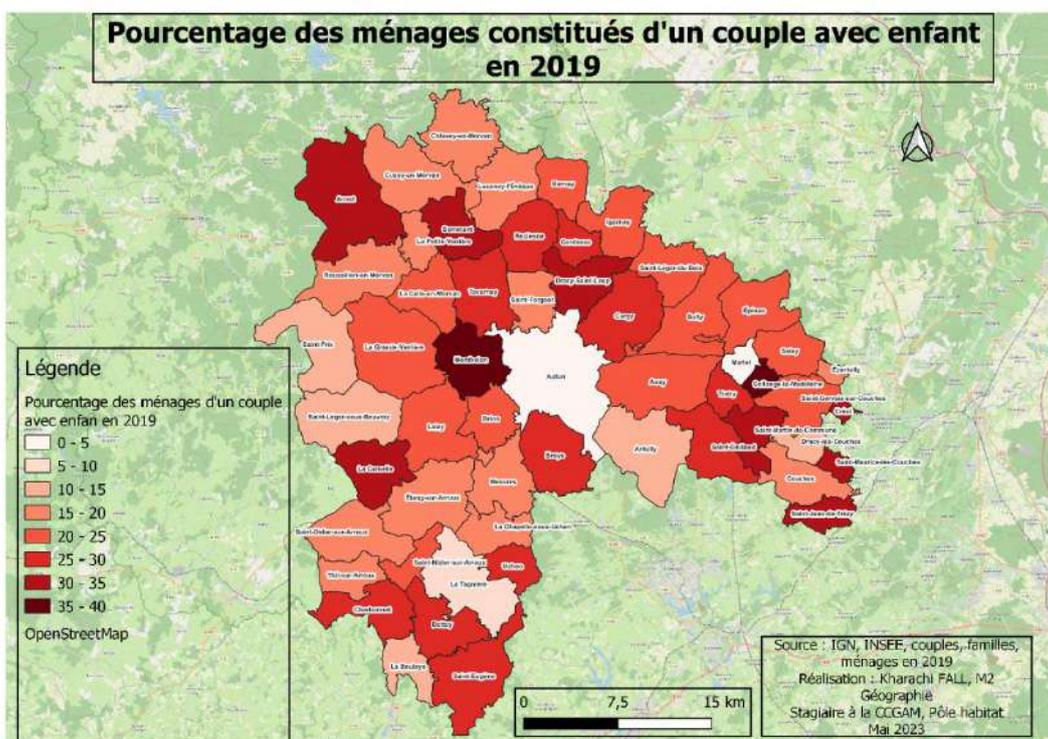
L'Autunois, avec 37 % des ménages et le secteur Arroux-Uchon (22%) se démarquent assez nettement de l'Épinais, du Morvan et du Couchois où les pourcentages sont de l'ordre de moins de 16 %. Une part de ces situations est pérenne, d'autres évoluent rapidement ; Autun connaît une légère augmentation tandis que la baisse est de 15,5 % dans les bourgs relais pouvant être mise en relation avec les extensions périphériques et la constitution d'une famille, ou au contraire 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 restantes attentive aux conditions d'endettement.



Carte 14 - Source IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

Des couples avec enfant(s) périurbains



Carte 15 Source IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

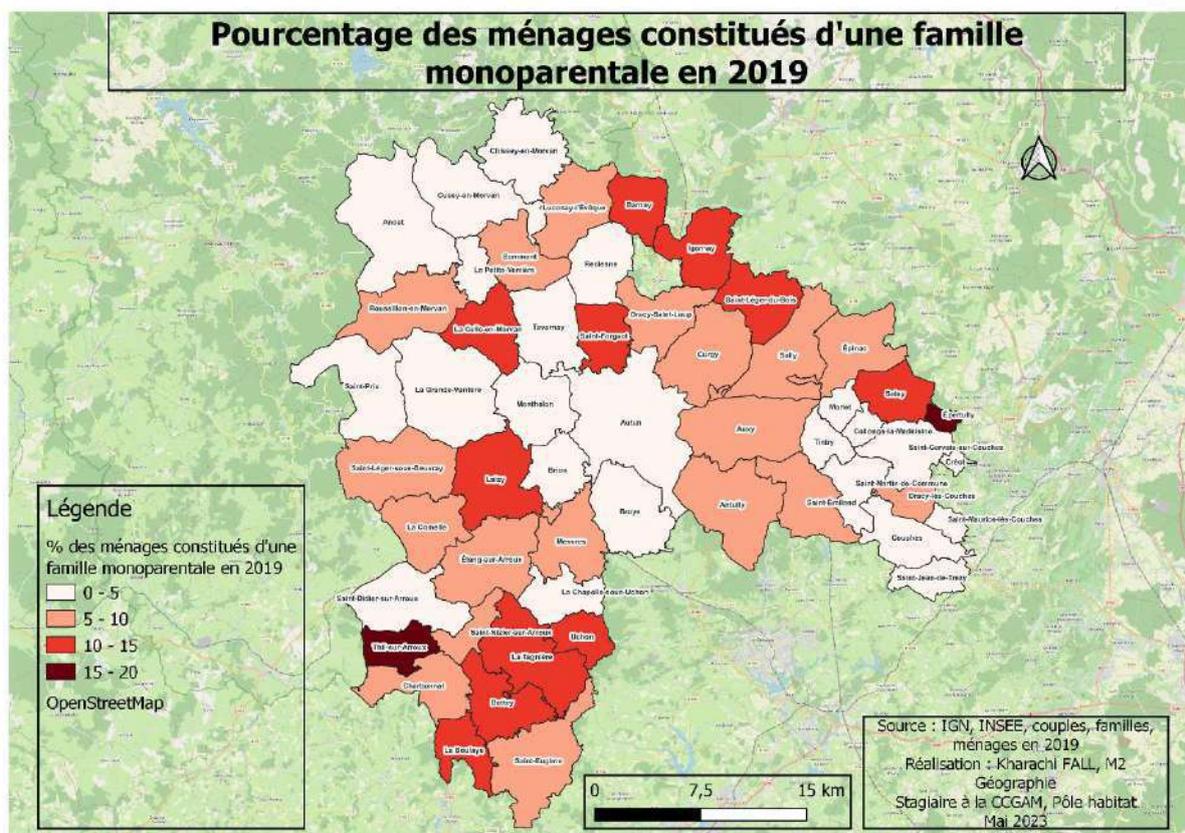
Les familles constituées autour d'un couple représentent un peu plus d'un ménage sur cinq (22 %). Elles se stabilisent en cinq ans hormis le secteur Arroux-Uchon avec moins de 3 %. Cette situation de maintien pourrait s'expliquer par les difficultés économiques liées à la pandémie de la covid-19 mais également à la crise énergétique et à l'inflation qui continuent de grimper. Le taux de chômage est en effet de 11,9 % en 2020 sur l'ensemble du territoire.

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 6,9 % des ménages (801 unités), mais elles baissent de 38 % en cinq ans. Elles sont très faiblement représentées à Autun et sa périphérie de proximité excepté Saint-Forgeot au nord. Par contre, ces familles sont plus répandues vers le sud et le nord-est du territoire du Grand Autunois Morvan.

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



Carte 16 Source IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

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 régression marquée dans l'Autunois et une faible baisse dans l'Epinacois, le Couchois et le Morvan. Seul le secteur Arroux-Uchon qui connaît une légère augmentation de deux unités.

Si l'on regarde plus attentivement les tendances par territoires, ce sont les villages qui ont connu une forte progression en nombre de ménages.

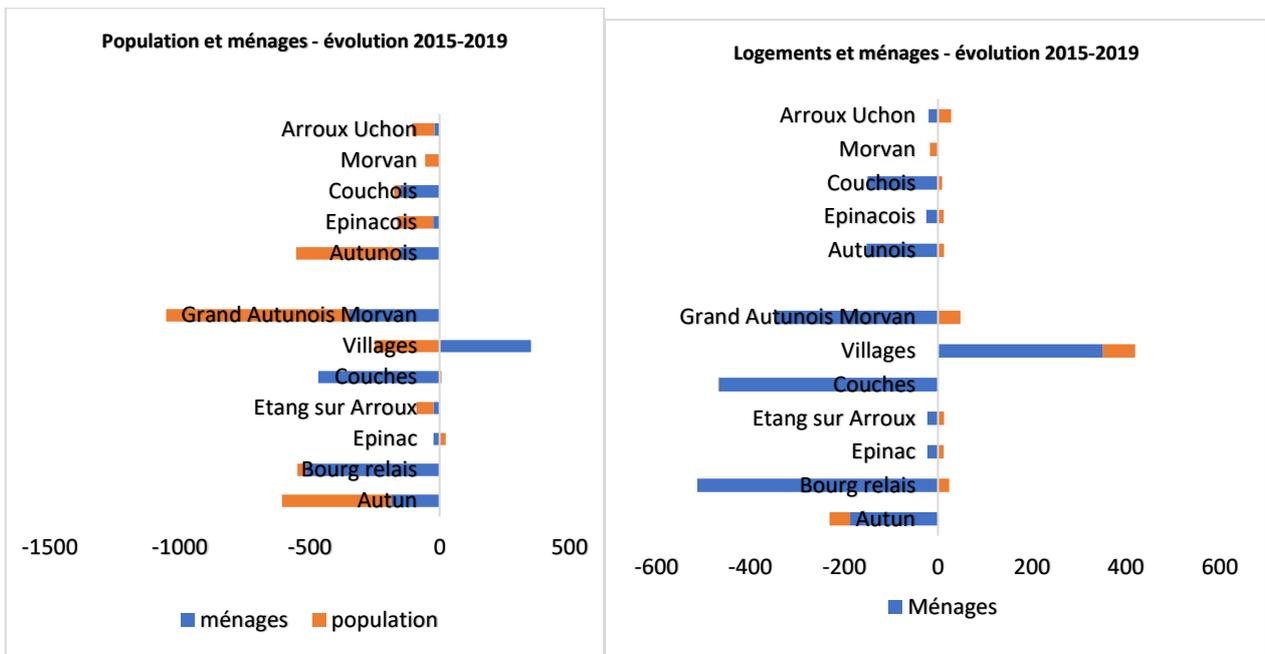
La comparaison des effectifs des ménages et de la population montre que les pertes de population n'ont été enrayerées dans aucun territoire, mais le parc immobilier a permis l'arrivée de nouveaux ménages dans les bourgs relais et les villages.

L'évolution des capacités du parc immobilier a été très supérieure à celle du nombre de ménages. Etant donné le nombre de ménages continue de diminuer à Autun, si tôt 44 logements de moins sont notés. A l'inverse, la périphérie d'Autun a reçu 24 logements supplémentaires bien que le nombre de ménages diminue aussi. Quant aux villages, ils connaissent une évolution favorable en nombre de logements et de ménages.

Globalement, la baisse du nombre de ménages est sensible à Epinac, Mesvres, Charbonnat, Saint-Léger-sous-Beuvray, dans la vallée de l'Arroux, dans les villages entre Epinac 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	2019
Autun	6270	6969	7206	7123	7104	6981	6977	6695
Bourg relais	2639	2713	2835	3054	3245	3374	3377	2434
Epinac	1130	1092	1027	1039	1063	1089	1057	1022
Etang-sur- Arroux	527	576	652	739	818	834	846	825
Couches	521	525	554	558	572	609	621	587
Villages	6308	6029	6165	6359	6488	6835	6866	7811
CCGAM	15217	15711	16206	16536	16837	17190	17720	16940
Autunois	8546	9309	9812	10104	10264	10351	10442	10225
Epinacois	1971	1878	1785	1779	1848	1914	1884	1851
Arroux-Uchon	2002	2009	2075	2161	2278	2382	2348	2350
Couchois	807	777	826	816	832	911	926	904
Morvan	1891	1738	1708	1676	1615	1632	1620	1609

Tableau 15 Source INSEE, 2019 ; traitement K. FALL, 2023



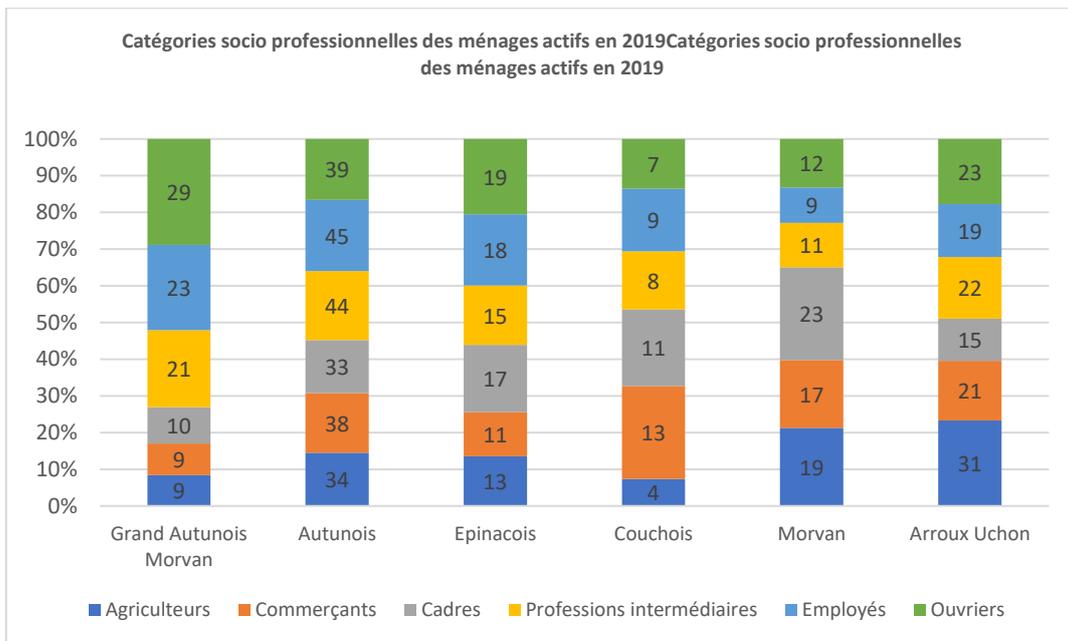
Graphique 16 Source INSEE, 2019 ; traitement K. FALL, 2023

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

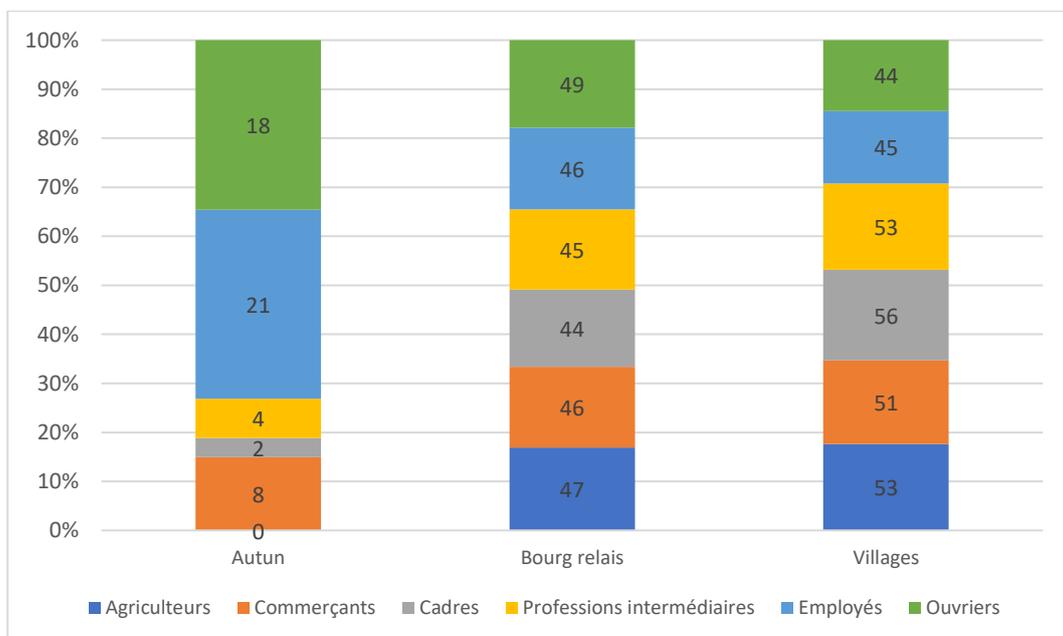
Les dynamiques socio-territoriales s'essouffent partout mais l'Autunois s'en sort un peu mieux grâce à la ville centre. Si les deux caractéristiques sociales du Grand Autunois Morvan restent la part importante des retraités et des catégories sociales modestes, chaque secteur affirme ses différences :

- A Autun, il y'a peu d'ouvriers et davantage de catégories intermédiaires ou supérieures, qui se diffusent dans les communes de la périphérie proche ;
- Dans l'Epinacois, les ménages du tertiaire sont moins fréquents qu'ailleurs hormis Couchois, avec davantage d'ouvriers et de commerçants.
- Dans le secteur Arroux-Uchon, les cadres sont moins nombreux, mais beaucoup plus d'ouvriers et d'agriculteurs ;
- Dans le Couchois, il existe une bonne présence des commerçants et des cadres et un faible taux de ménages agriculteurs ;
- Dans le Morvan, il y'a à la fois beaucoup 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 de ménages liés à l'économie tertiaire, employés et catégories supérieures. Les ménages cadres optent davantage pour la ville centre ou, l'inverse, pour la vie de village, mais restent peu nombreux.



Graphique 17 - Source INSEE, 2019 ; traitement K. FALL, 2023



Graphique 18 Source INSEE, 2019 ; traitement K. FALL, 2023

Une majorité de retraités mais une répartition très inégale

38 % des ménages sont retraités et 2,5 % sont d'autres inactifs. Ces effectifs sont en légère réduction (-6 % et -1,5 %) 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 ;
- 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...

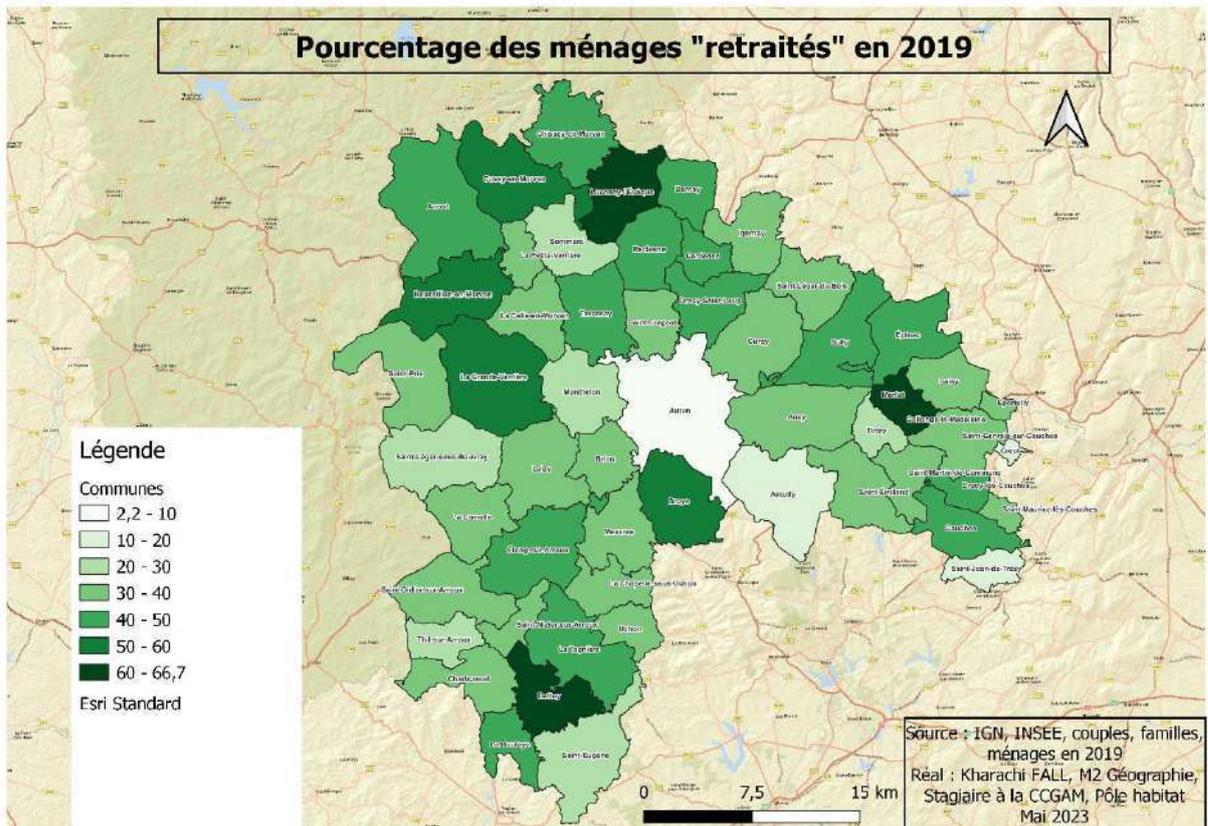
Le Grand Autunois se caractérise d'abord par l'importance des ménages retraités (38 %). De plus, le vieillissement et la mortalité réduisent les effectifs dans tous les secteurs. Dans un premier temps, cela conduit à davantage de vacance dans les logements mais permet ensuite à de nouveaux ménages (certains 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 (46 % des ménages) qu'à Autun et dans les bourgs relais. Les ménages retraités sont majoritaires dans 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 vies et de structure 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.

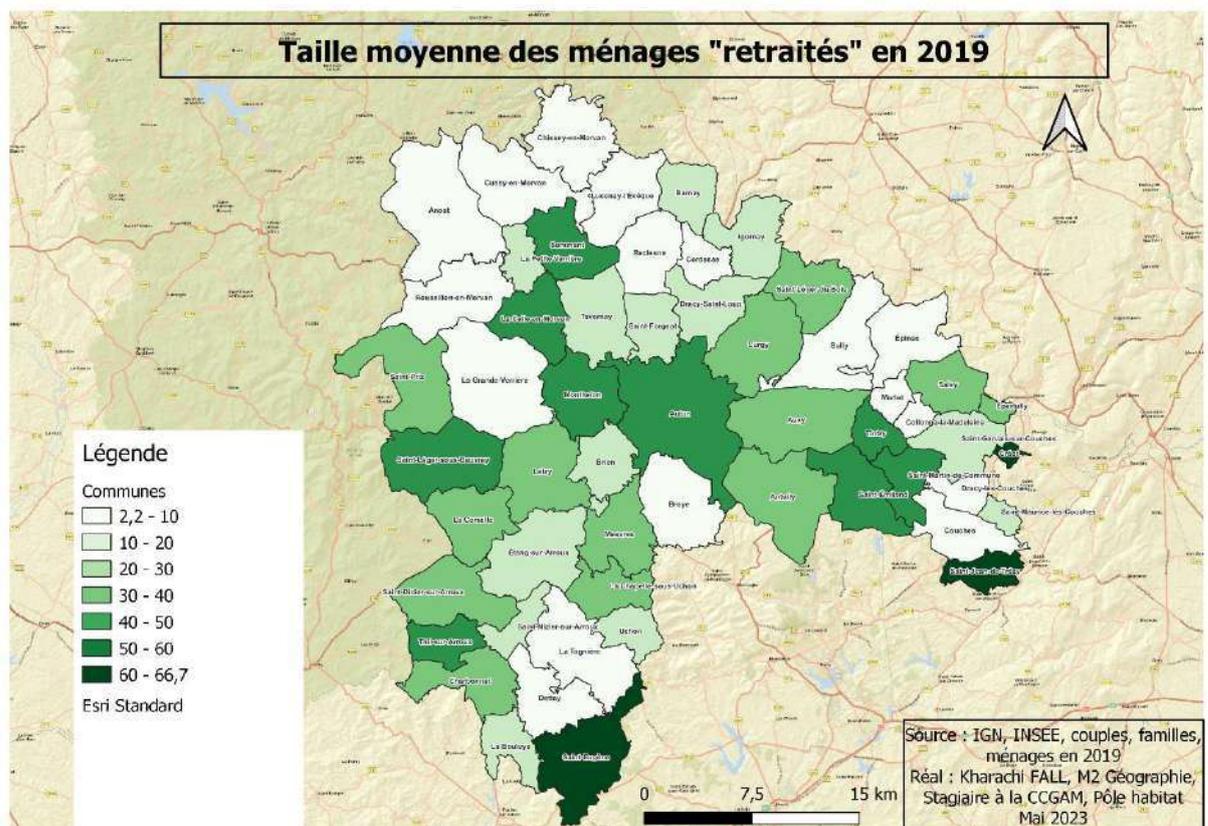
Autun, Etang-sur-Arroux et Epinac enregistrent une baisse du nombre de ménages retraités, en rapport avec la composition de leur population mais aussi avec leur rôle de bourgs relais qui leur donne une meilleure attractivité. La petite taille des ménages traduit l'isolement d'un grand nombre de personnes.

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 de 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 Saint-Eugène 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. Ces derniers groupes de communes se démarque par des tailles de ménages très supérieures, indiquant à la fois qu'il s'agit plutôt des jeunes retraités, vivant en couple, dont tous les jeunes n'ont pas encore n'ont pas encore décohabité ou qui hébergent d'autres personnes.



Carte 17 - Source IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023



Carte 18 - Source IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

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

La structure socioprofessionnelle des ménages en activité est relativement mieux d'une part par rapport à celle de la communauté urbaine Creusot Montceau (CUCM), avec une évolution nette de la part des employés (+819), professions intermédiaires (+76) et cadres (+51) et d'autres parts moins bonnes pour les agriculteurs, artisans, commerçants et chefs d'entreprise et ouvriers (-303) en baisse d'effectifs.

La hausse du nombre de cadres, employés, ménages et professions intermédiaires correspond à la tertiarisation de l'économie et pour partie au reclassement d'après chômage. 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 comparaison avec la CUCM montre clairement une dynamique bien favorable à l'avenir avec l'évolution vers le haut de la gamme des emplois.

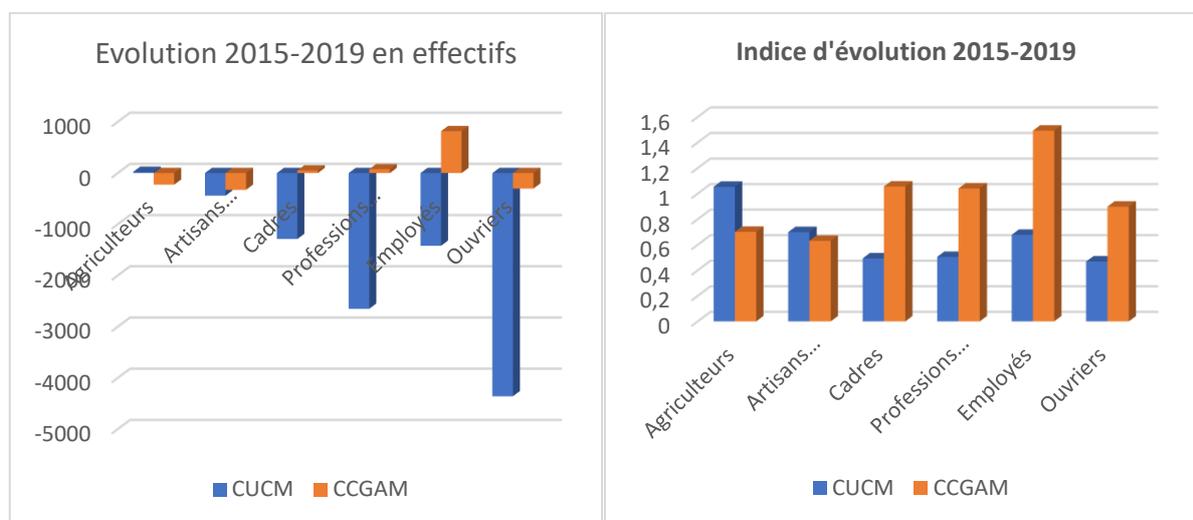
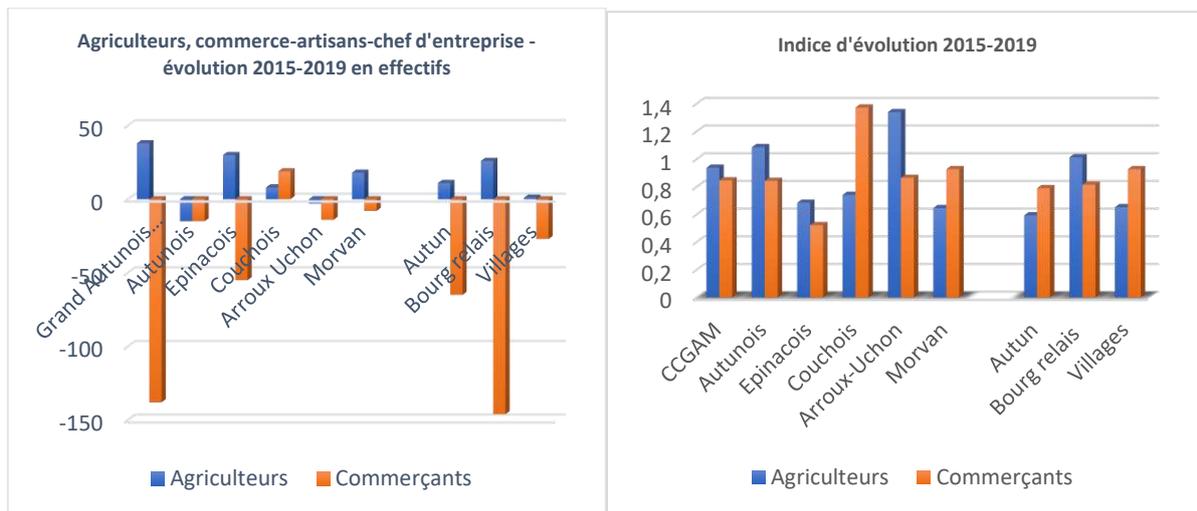


Tableau 16- Source INSEE, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

Des évolutions contrastées entre les secteurs géographiques

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

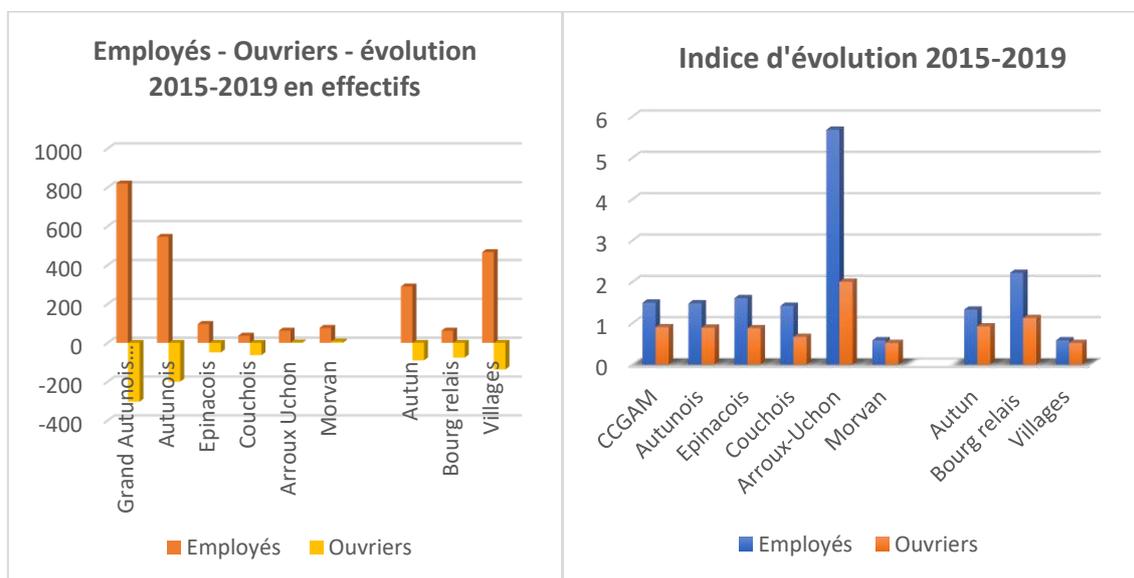
Ceux des commerçants-artisans croissent uniquement dans le Couchois et décroissent dans les autres secteurs et surtout dans les villages.



Graphique 19 - Source INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

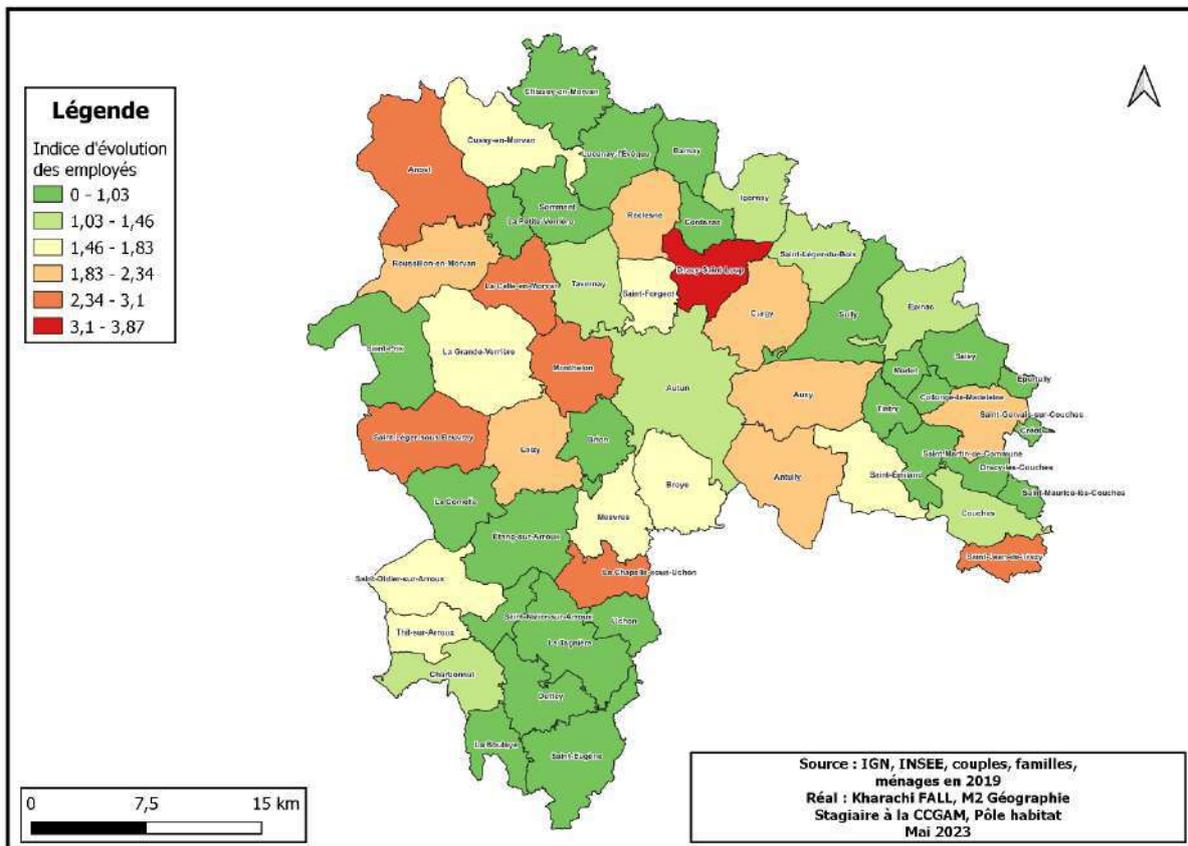
Les effectifs des employés ont tendance à augmenter dans tous les secteurs, avec des gains importants dans l'Autunois et l'Epinacois, un peu plus faible dans le Couchois. Les bourgs relais (en dehors ce dernier) et la périphérie d'Autun sont les principaux lieux d'accueil. Par ailleurs, la notion de polarité favorise la tertiarisation de l'économie et est favorable à l'installation de ménages modestes, dans ces grandes villes lorsque les marchés fonciers et immobiliers leurs sont accessibles.

De leur côté, les ouvriers sont en baisse d'effectifs dans tous les secteurs, et particulièrement dans l'Autunois et dans les villages. Brion, Tavernay et Thil-sur-Arroux enregistrent une légère hausse.



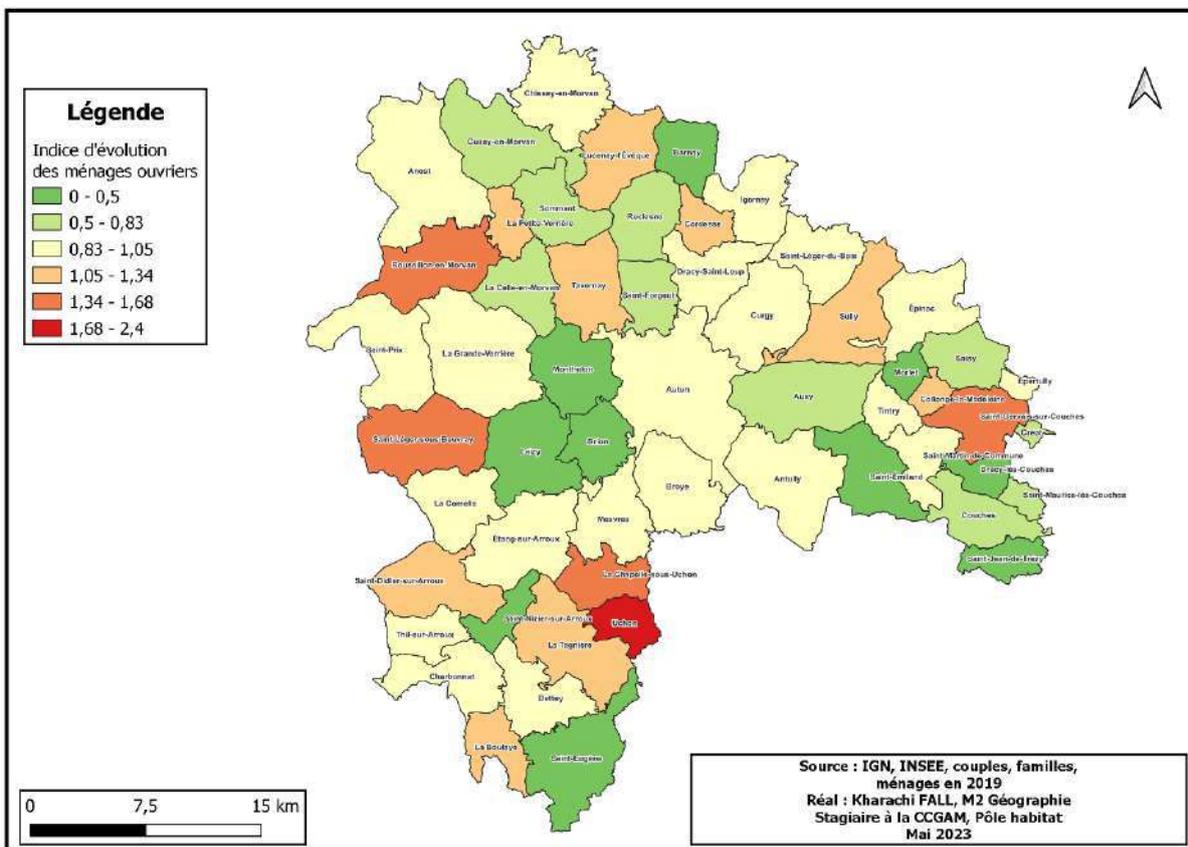
Graphique 20 - Source, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

Carte : indice d'évolution des CSP : employés



Carte 19- Source IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

Carte : indice d'évolution des CSP : cadres



Carte 20 - Source IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

Les ménages de professions intermédiaires sont globalement en croissance dans trois secteurs : l'Arroux-Uchon pour une cinquantaine de ménages, le Morvan (dont Saint-Léger-sous-Beuvray pour une vingtaine et Anost pour une dizaine) et l'Epinacois pour une quinzaine, tandis que le Couchois en perd 50 ménages et la part de l'Autunois est au niveau 0.

Les effectifs des ménages cadres augmentent très légèrement, ne baissant que dans l'Arroux-Uchon et l'Autunois malgré l'embaras de biens immobiliers souhaités dans sa périphérie (habitat individuel, assez grands terrains, proximité de la ville-centre). Cependant, l'augmentation progresse légèrement dans l'Epinacois, le Couchois et dans le Morvan.

Bien que les ménages professions intermédiaires ou cadres résident pour moitié dans la commune d'Autun, en cinq ans, elle en a perdu une centaine de ménages supplémentaires et gagné très peu de cadres.

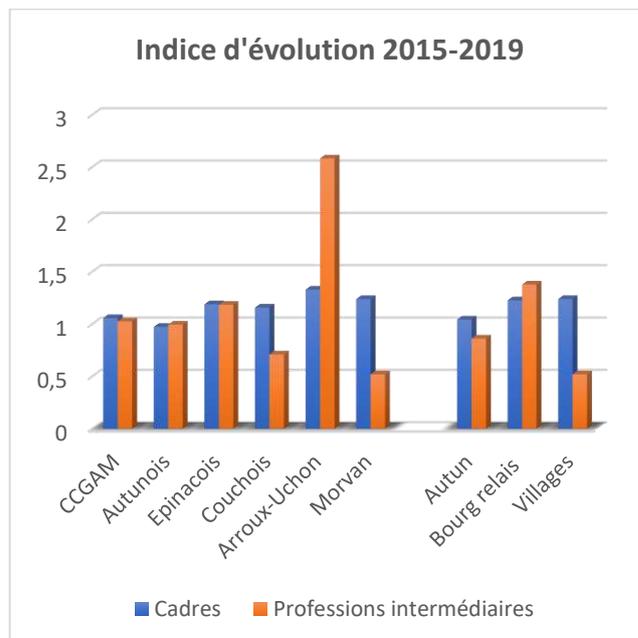
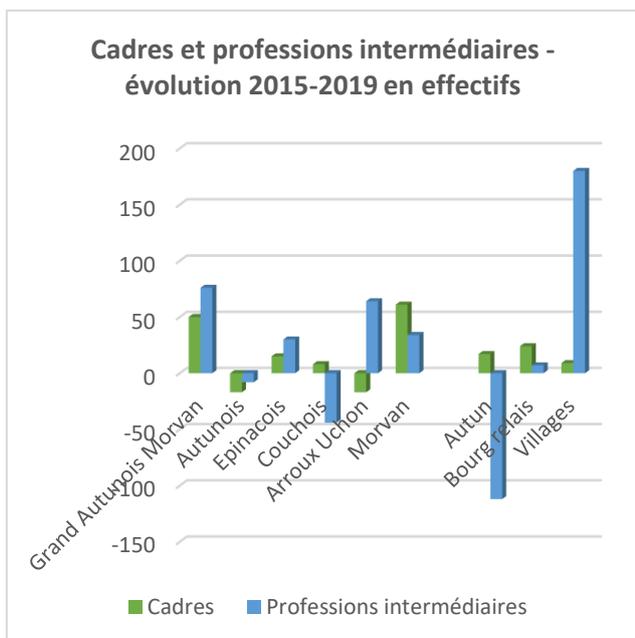
Toutefois, la part de ces catégories socioprofessionnelles reste plus élevée dans toutes les communes de la périphérie qui offrent (ou offraient) du pavillonnaire récent, des maisons de villages ou de vaste terrain à bâtir à faible distance de la ville centre et de ses emplois.

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, Broye, Saint-Eugène, ou quelques villages du Morvan.

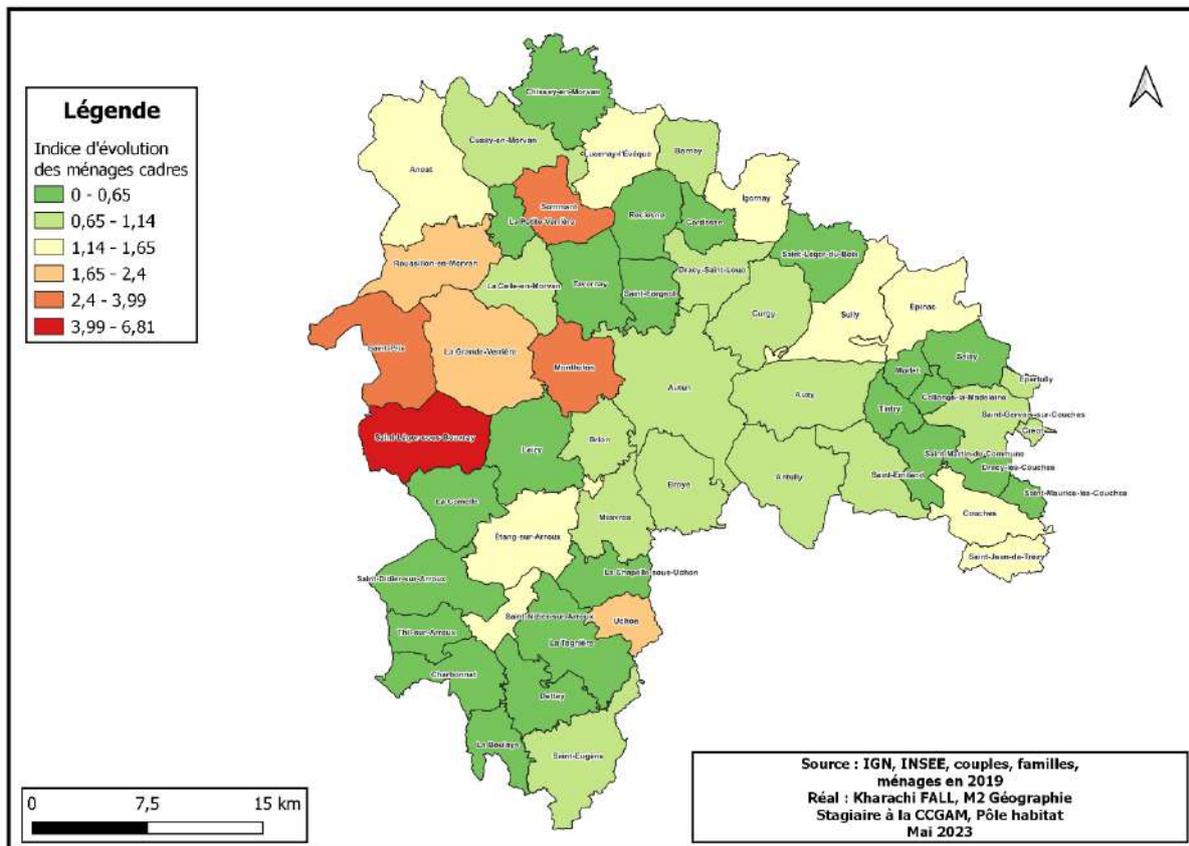
Les tendances confortent ces orientations, surtout pour les professions intermédiaires, avec des modulations en fonction des disponibilités foncières ou immobilières :

- Extension plus marquée à l'ouest et au sud d'Autun, à Epinac 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.



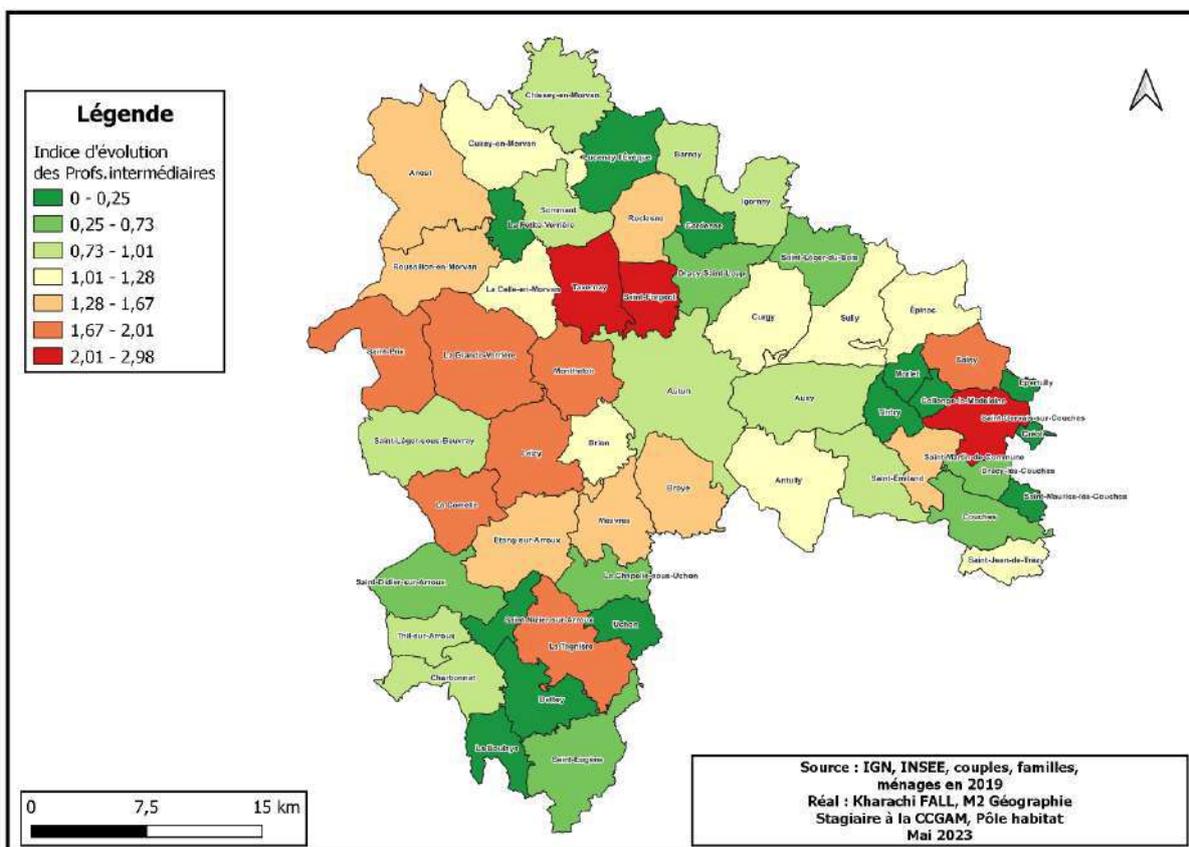
Graphique 21 Source INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

Carte : indice d'évolution des ménages cadres



Carte 21- Source IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

Carte : indice d'évolution des ménages de professions intermédiaires



Carte 22- Source IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

2.6 Synthèse en enjeux

- La population est en forte baisse (-704 habitants), 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 (34,6 %) et un indice de jeunesse presque équilibré : on compte 7 habitants de moins de 15 ans pour 6 habitants de 60 ans et plus. Ce phénomène de vieillissement pourrait perdurer, compte-tenu de l'importance des classes d'âges de plus de 45 ans très supérieures aux moins de 45 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 : 231 et 263 naissances ont été respectivement enregistrés en 2020 et 2021, contre 562 et 537 décès.
- L'effectif du nombre de logements a peu augmenté dans les bourgs relais et villages et très peu dans l'Autunois en raison de la diminution de la taille des ménages qui a un impact sur l'offre de logement.

De ce fait, la politique de l'habitat mise en place dans le cadre du PLH intercommunal 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. Caractéristiques et évolution du parc de logements

3.1 Un parc de logements stable constitué majoritairement de résidences principales

Le parc de logements de la CCGAM compte 23 442 en 2019 et 23 486 logements en 2020, dont 16 967 résidences principales en 2019 (72,38 %) et 17 041 en 2020 (72,56% du parc de logements). Le parc de logements est en augmentation malgré la décroissance démographique qui perdure.

Evolution du parc de logements				
	2019	2015	2015-2019	%
Grand Autunois-Morvan	23 442	23 395	47	0,2
Autunois	12 739	12 726	13	0,1
Epinacois	2 740	2 728	12	0,4
Arroux-Uchon	3 439	3 411	28	0,8
Couchois	1 362	1 353	9	0,6
Morvan	3 161	3 176	-15	-0,4

	2019	2015	2015-2019	%
Autun	8 338	8 382	-44	-0,5
Bourgs relais	3 256	3 232	24	0,7
Epinac	1 412	1 400	12	0,8
Etangs-sur-Arroux	1 002	989	13	1,3
Couches	842	843	-1	-0,1
Villages	11 848	11 781	67	0,5

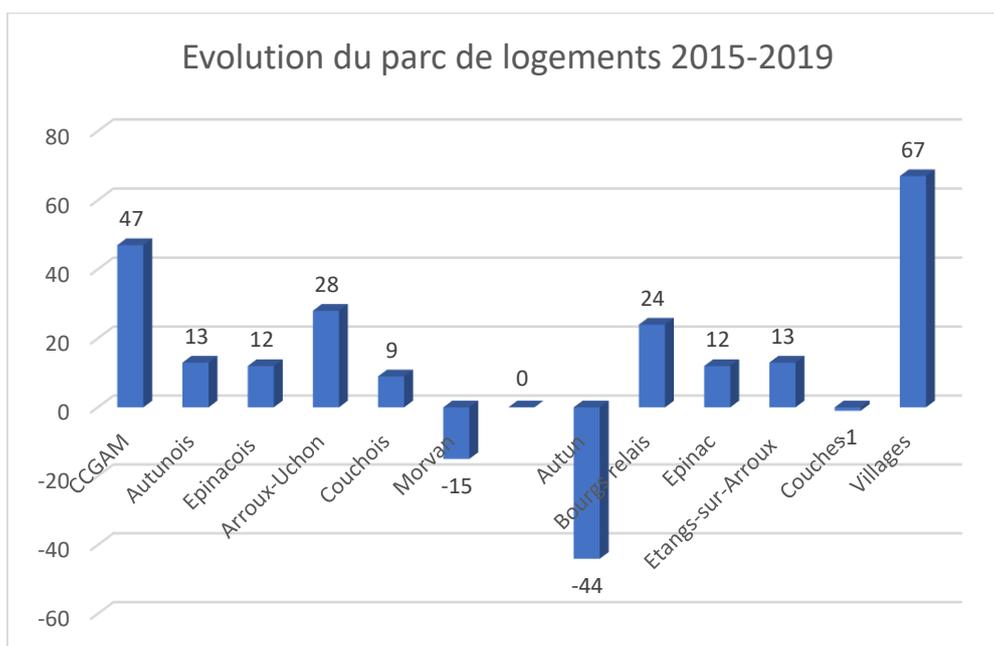
Tableau 17- Source INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

La répartition géographique des logements démontre une concentration dans la ville centre et les bourgs relais du territoire. En effet, 51 % du parc de logements y est localisé. Ceci s'explique par le fait que le centre-ville d'Autun et les Bourgs relais concentrent plus de population. Il y a également des équipements et d'infrastructures notamment une gare ferroviaire à Etang-sur-Arroux.

Le parc immobilier de la ville d'Autun compte 37,57 % de logements. Cependant, elle a perdu 44 logements en cinq ans. Ce résultat est presque trois fois inférieur à la croissance constatée dans les bourgs relais et les villages.

Parmi les bourgs relais, Epinac et Etang-sur-Arroux ont gagné quelques unités tandis que le parc immobilier de Couches n'a perdu qu'une seule unité.

Dans les villages, le parc immobilier total s'est accru de 67 logements, très répartis, en particulier autour d'Autun, tandis qu'il se stabilisait dans la vallée d'Uchon et autour d'Epinac.



Graphique 22 - source INSEE,2019 ; traitement K. FALL 2023

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

Une proportion d'éménagés récents plus importants 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 (80 %). Dans les autres territoires, la proportion est minime. 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 probablement ces ménages en s'appuyant sur les parcours professionnels, familiaux et résidentiels.

Dans les bourgs relais, la part de nouveaux venus est assez élevée à Epinacois et surtout à Etang-sur-Arroux, qui cumule mouvements dans le parc existant et apport de constructions nouvelles.

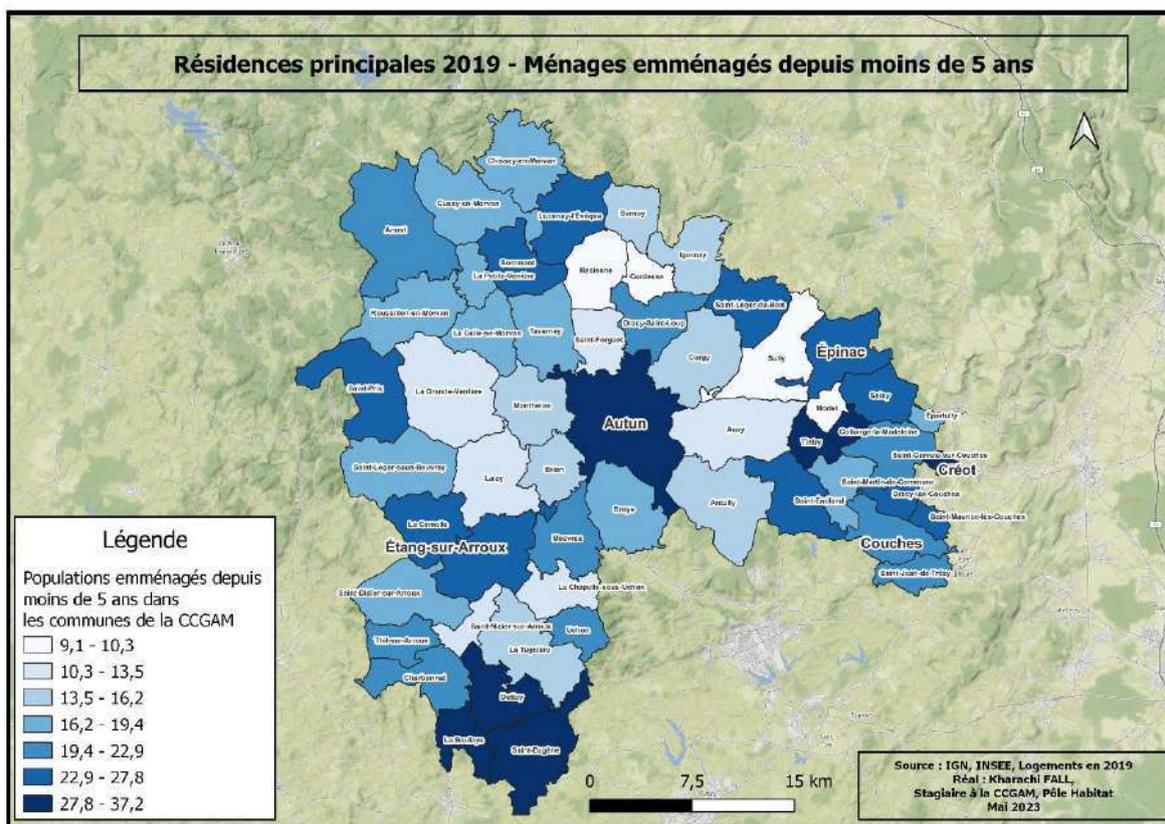
La part des ménages ayant emménagé récemment est très supérieure au rythme de construction, montrant ainsi l'importance de la mobilité dans le parc existant.

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

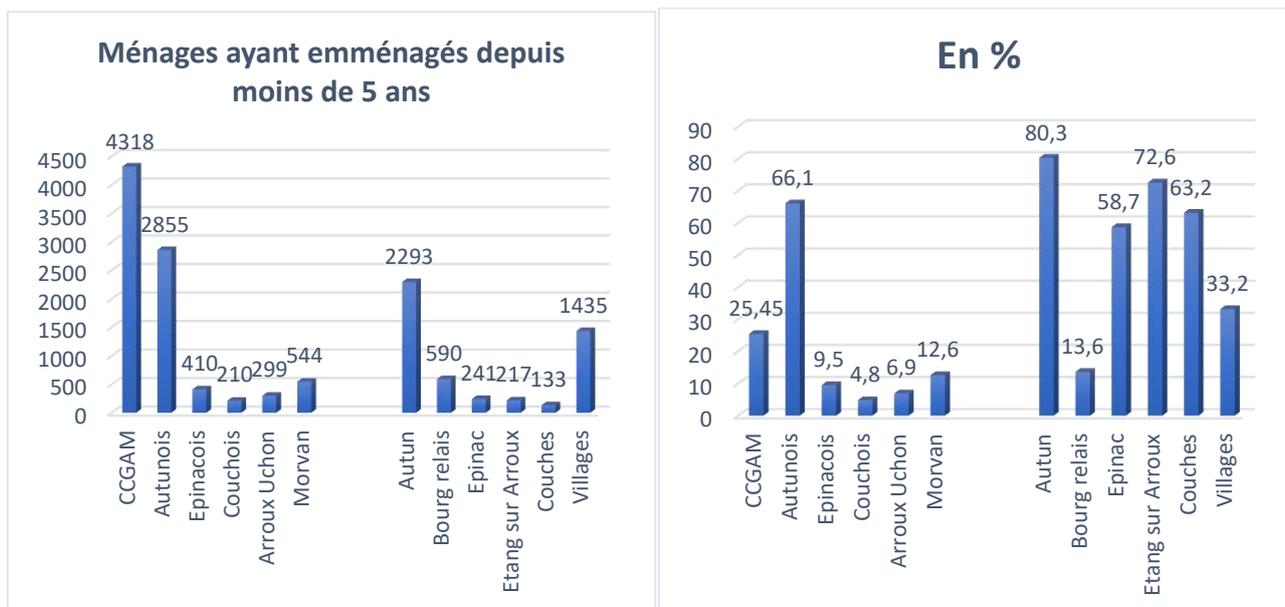
Résidences principales 2019 – Ménages emménagés depuis moins de 5 ans

	Effectifs ménages emménagés - 2019			En pourcentage		
	Moins de 5 ans	entre 5-9 ans	depuis 10 ans ou plus	Moins de 5 ans	5 à 9 ans	10 ans et +
Grand Autunois Morvan	4318	2561	10087	25,45	15,10	59,45
Autunois	2855	1543	5817	66,12	60,24	57,67
Epinacois	410	277	1158	9,49	10,80	11,48
Couchois	210	134	564	4,87	5,22	5,60
Arroux Uchon	299	240	1082	6,92	9,36	10,72
Morvan	544	368	1465	12,60	14,37	14,53
Autun	2293	1111	3296	80,31	43,38	56,65
Bourg relais	590	379	1464	13,67	14,81	14,51
Epinac	241	139	640	58,68	50,21	55,26
Etang sur Arroux	217	148	464	72,64	61,71	42,90
Couches	133	92	360	63,18	69,17	63,71
Villages	1435	1071	5328	33,23	41,81	52,82

Tableau 18 source INSEE, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023



Carte 23 Source IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

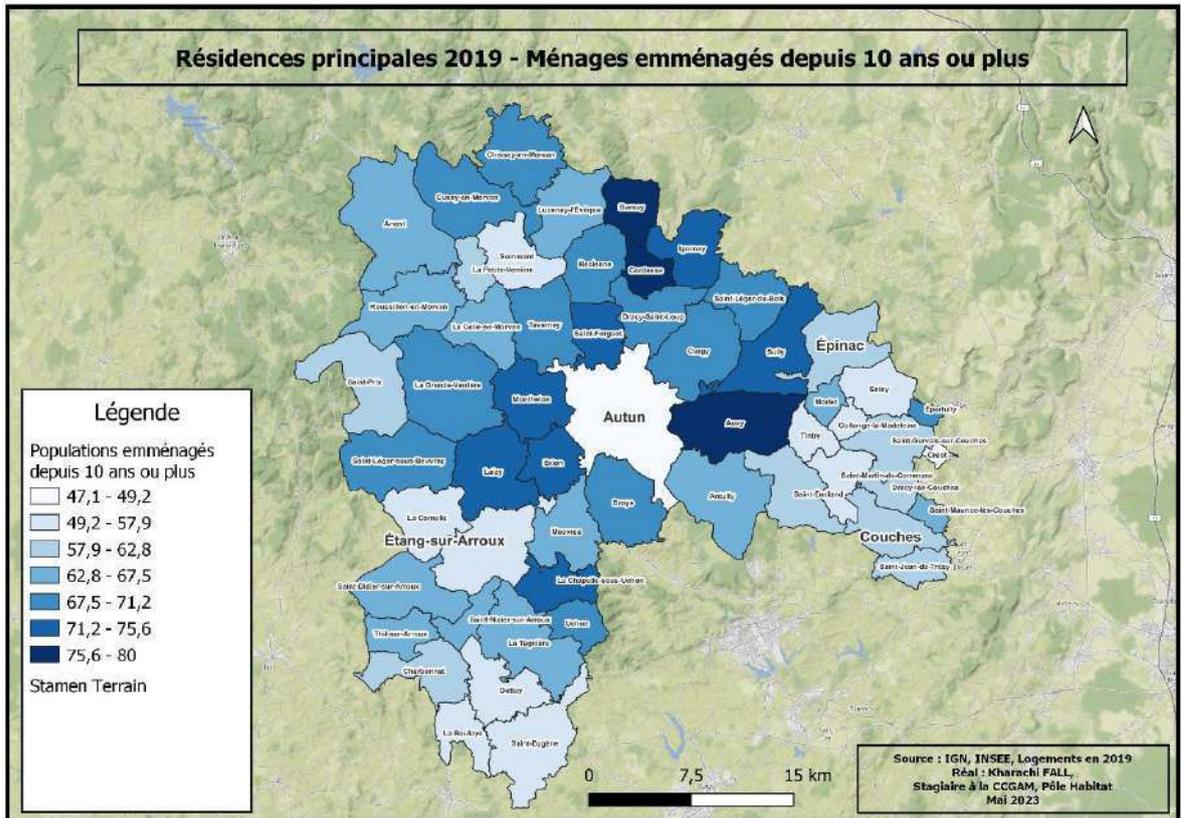


Graphique 23 source INSEE,2019 ; Traitement, 2019

Un enracinement global des ménages dans leurs logements

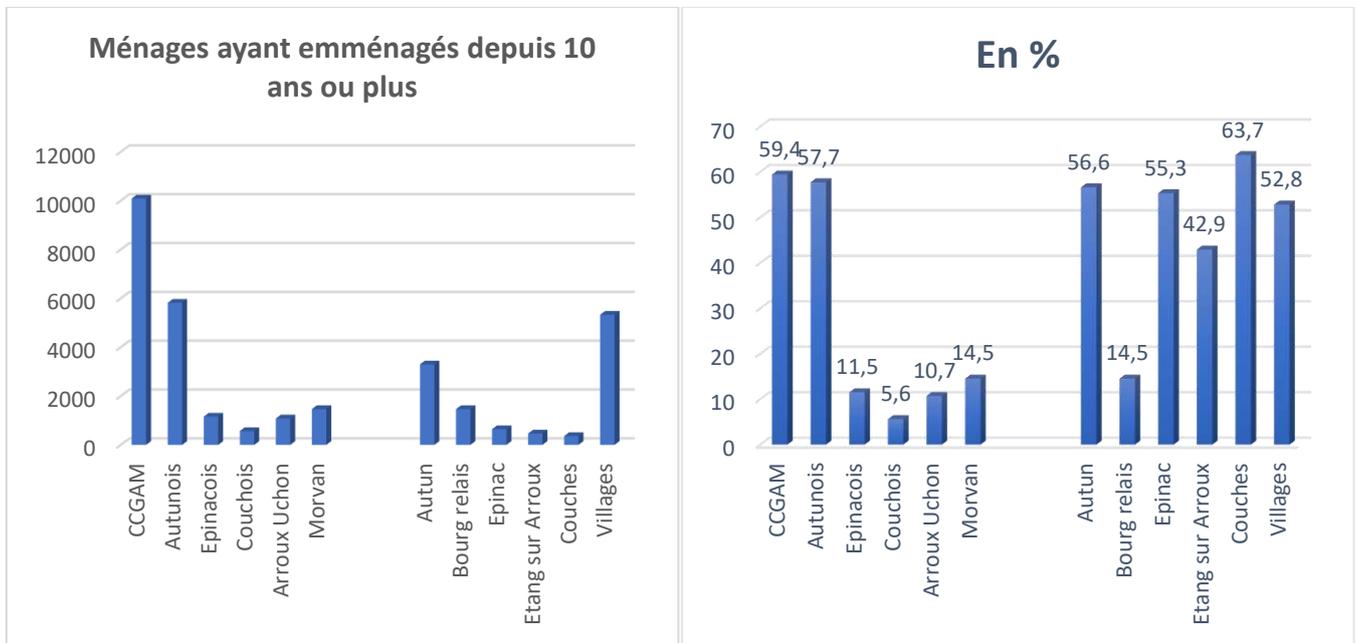
La majorité des ménages, soit 59 % est installée dans son logement depuis au moins dix ans (10 000 ménages). Cet enracinement des ménages dans leurs logements et par conséquent le vieillissement du territoire s'illustre dans deux secteurs :

- La périphérie d'Autun est constituée d'un pavillonnaire déjà ancien. Le faible taux de renouvellement se traduit par un vieillissement.
- Les villages sont, pour beaucoup d'entre eux, entrés depuis longtemps dans un processus de vieillissement et de dépeuplement. Si la population restante est attachée à son village et à son cadre de vie, elle déplore souvent l'éloignement des services, en particulier de santé, et l'amenuisement ou la suppression des commerces de proximité.



Carte 24- Source, IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

Résidences principales 2019 – Ménages emménagés depuis 10 ans ou plus



Graphique 24 source INSEE, 2019 ; Traitement K. Fall, 2023

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 de la CCGAM.

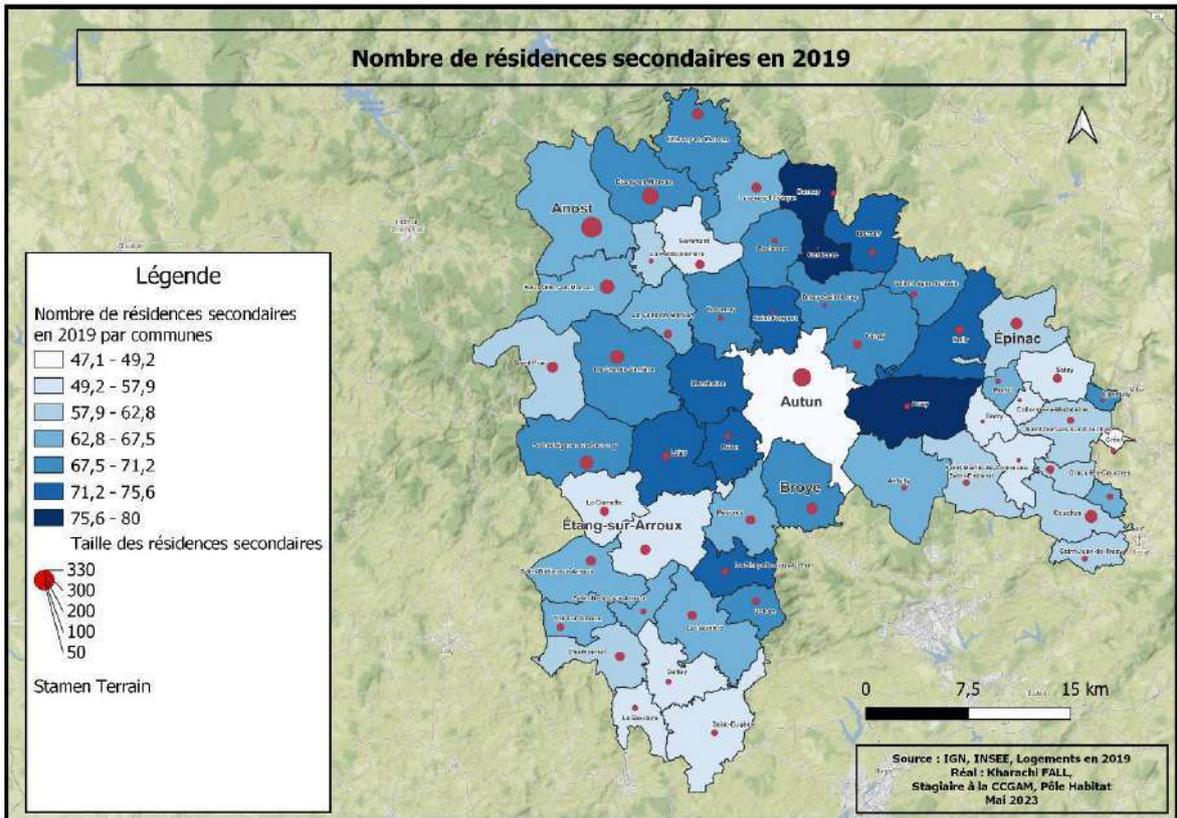
	Log. Secondaire	En %		Log. Secondaire	En %
CCGAM	3386	14,44	Autun	252	34,24
Autunois	736	21,74	Bourg relais	311	9,185
Epinacois	411	12,14	Epinac	106	25,79
Couchois	235	6,94	Etang sur Arroux	82	11,05
Arroux Uchon	742	21,91	Couches	123	52,34
Morvan	1263	37,3	Villages	2823	83,37

Tableau 19 - source INSEE,2019 ; Traitement K. FALL, 2023

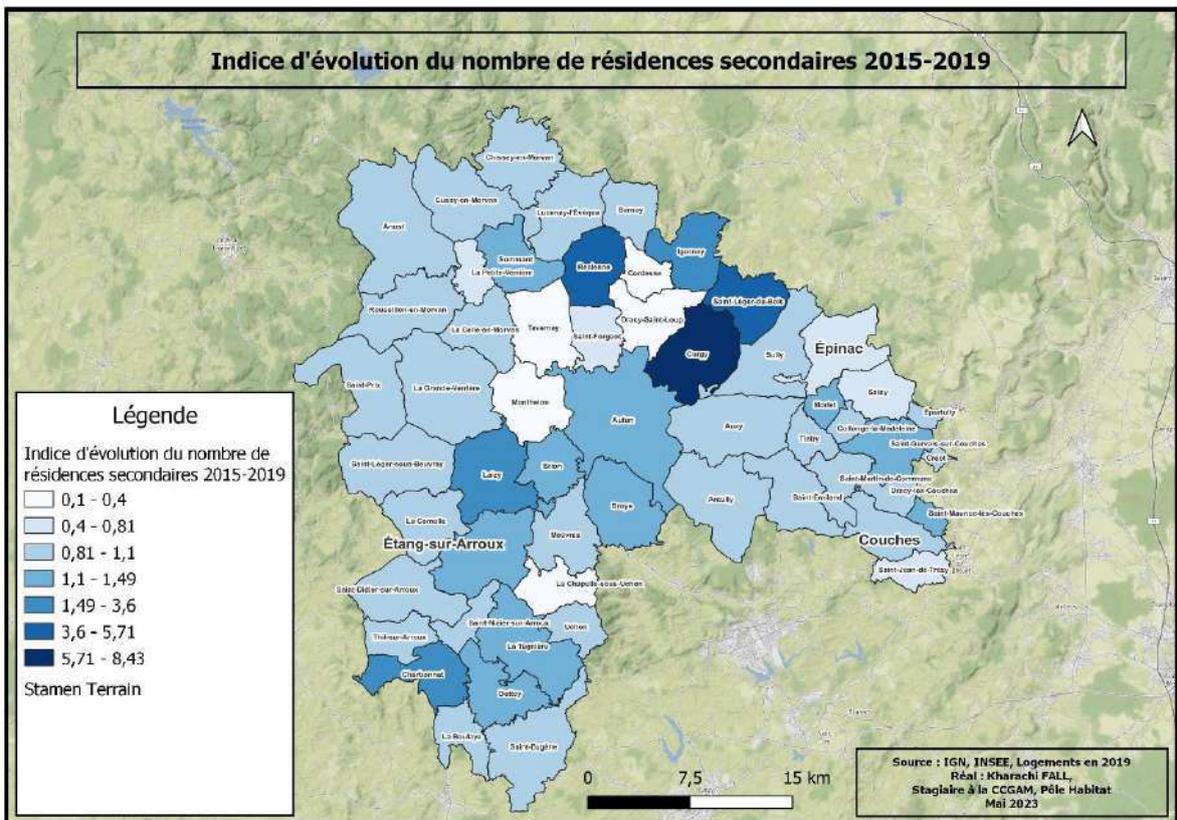
On en dénombre 3 386 logements sur le territoire (15 % des logements). La répartition du parc de résidences secondaires est recentrée sur les secteurs ruraux du territoire, 83 % sont localisés dans les villages, 9 % dans les bourgs relais, 6 % seulement à Autun. Une partie des résidents choisit désormais d'y résider de façon permanente, à l'âge de la retraite.

A Autun, le parc de résidences secondaires a augmenté de 27 unités. 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 de la CC du Grand Autunois Morvan.

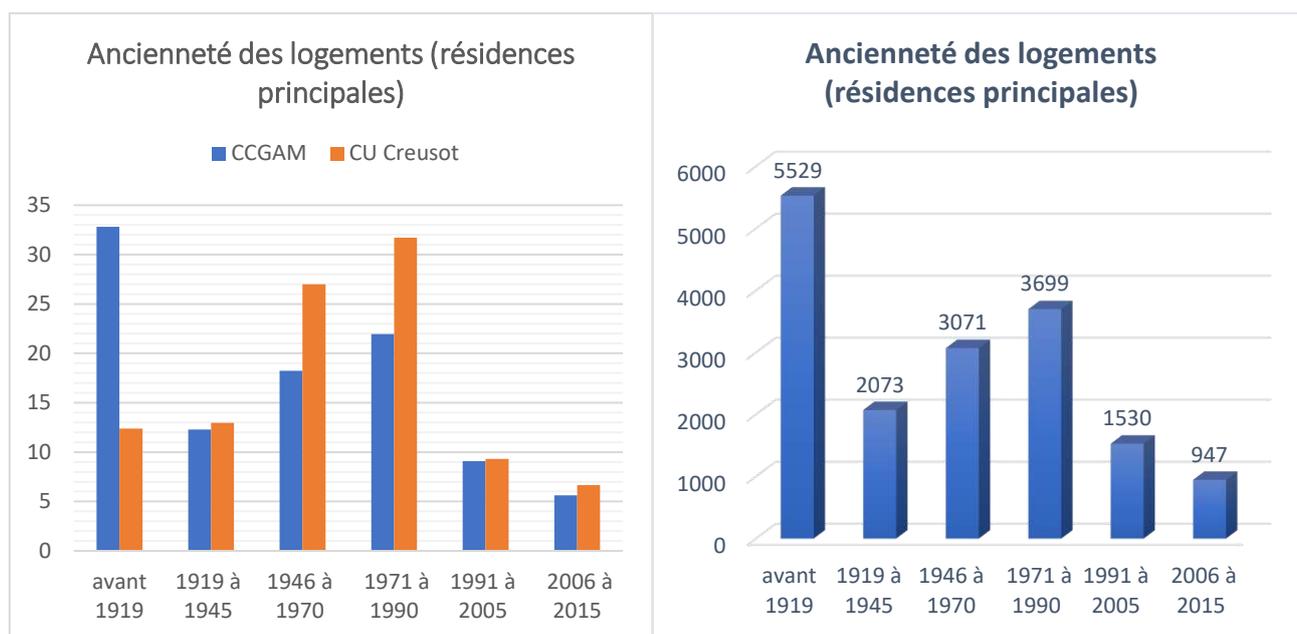


Carte 25: ource IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023



Carte 26 Source IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

3.4 Un parc de logement ancien



Graphique 25 Source INSEE, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

Le parc immobilier de la CCGAM 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 construits avant 1919 souligne l'importance que conserve toujours ce bâti dans l'offre de logements habitués au quotidien : plus de 4 600 logements, soit 38 % du parc total. La répartition de ces logements est assez équilibrée dans le territoire : 2 093 dans les villages, 1 410 à Autun (pour moitié en immeubles), 2 026 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.

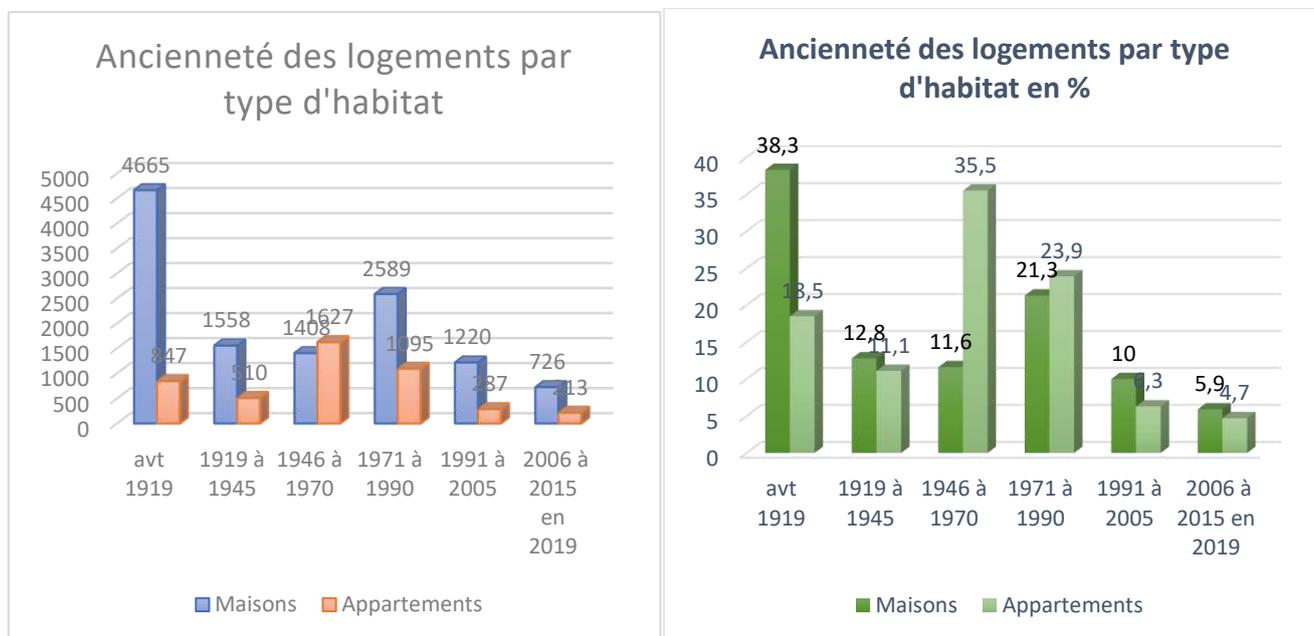
C'est le cas également des bâtis de grande qualité qui ont été également produits à la fin du XIXe siècle, par exemple en armatures métalliques, mais aussi en briques, la période « art nouveau » mérite souvent d'être mise en valeur.

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 plus de 1 500 logements, avec un taux collectif de 12 % (seulement 13 % dans le bâti d'avant 1919). On en recense 851 à Autun, 793 dans les bourgs.

Les constructions de la période entre l'après-guerre et la fin des années 80 représentent 33 % des résidences principales :

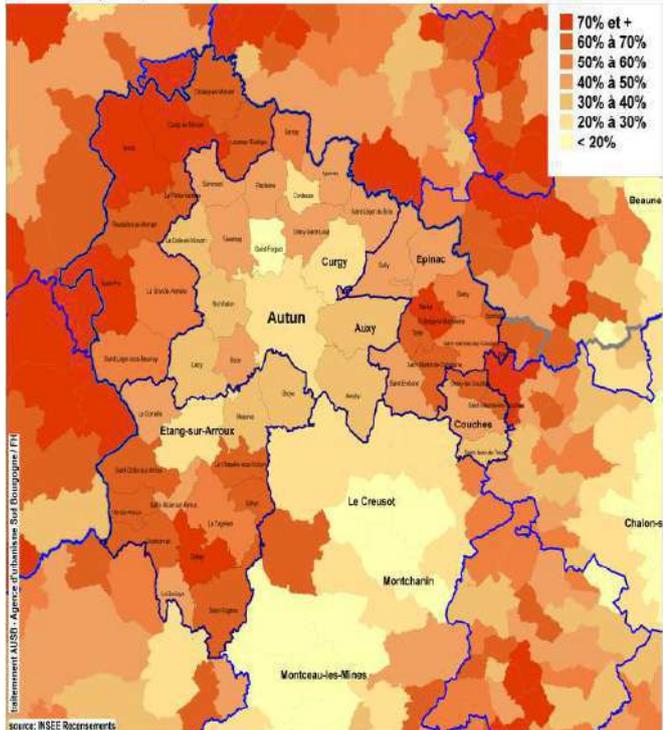
- 3 035 entre 1946 et 1970, dont plus de 51 % à Autun, 53 % de l'habitat de cette époque est composé d'appartements. La construction a été forte également à cette période autour d'Etang-sur-Aroux ou dans l'Epinacoïse correspondant au développement industriel de ces pôles.
- 3684 entre 1971 à 1990, dont 60 % à Autun. L'habitat individuel (70 %) est majoritaire, la construction s'est alors diffusée depuis Epinac, Etang-sur-Aroux et Autun sur les couronnes proches.

- La majorité de l'habitat collectif (2 589 unités) a été construit à cette époque, soit 56,5 % du parc total. Il faut cependant s'interroger au sujet de l'habitat individuel produit de façon assez massive (plus de 600 maisons 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 leur situation se précarise par le chômage ou le passage à la retraite.
- Plus de 1 000 appartements ont été construits à cette période 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. En effet, ce parc présente un enjeu fort de réadaptation et de réhabilitation afin de réduire les charges énergétiques des ménages. En outre, 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... C'est dans ce contexte que des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) ont été signés avec l'ensemble des bailleurs afin de favoriser une adaptabilité des offres de logements dans la CCGAM.
- Depuis le début des années 2000, la construction s'est concentrée sur l'habitat individuel, dans la couronne d'Autun et à Etang-sur-Arroux. Les normes de construction sont meilleures. L'étalement périurbain, très consommateur de terres jusqu'à alors agricoles, oblige au recours presque unique à la voiture individuelle, qui pèse lourd sur le budget des ménages.



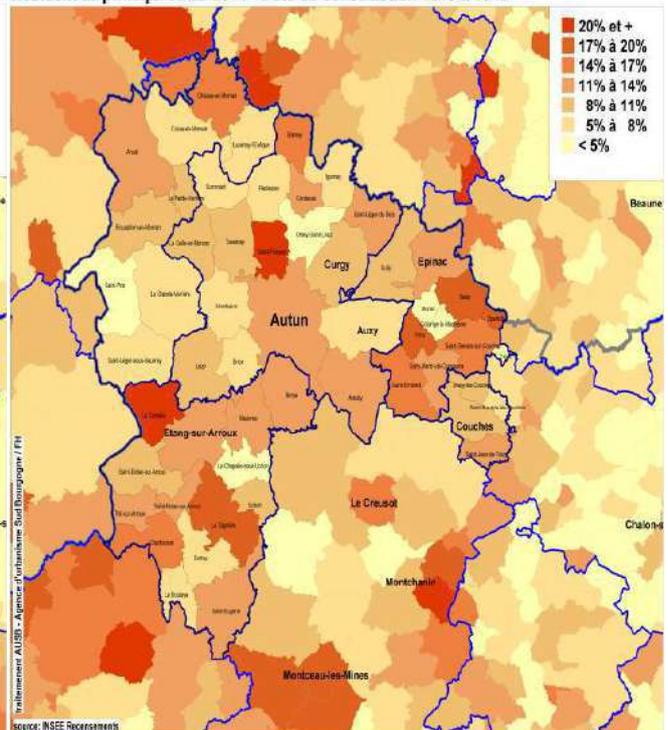
Graphique 26 - Source INSEE,2019 ; Traitement K. FALL, 2023

Résidences principales en 2014 - Date de construction avant 1919



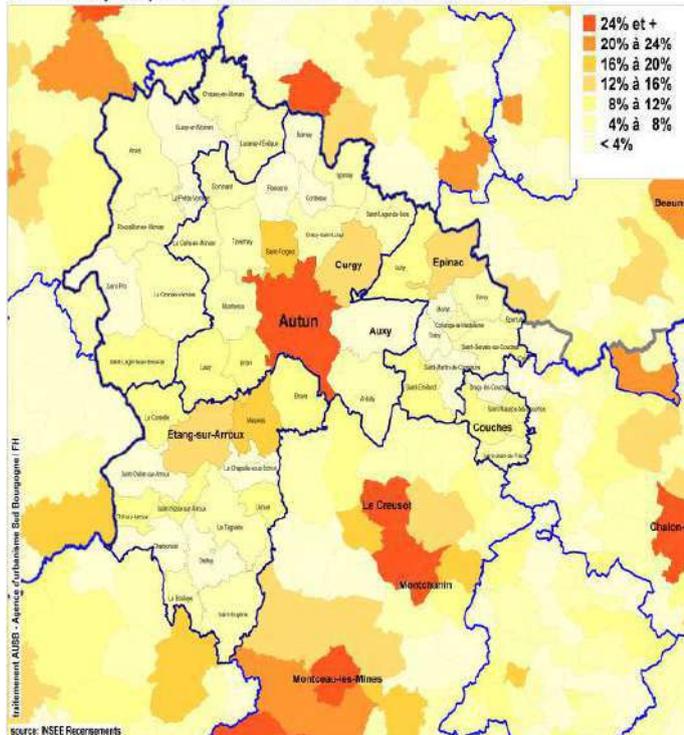
Carte 27 SOURCE, IGN, INSEE 2014 ; Réalisation AUB, 2019

Résidences principales en 2014 - Date de construction 1919 à 1945



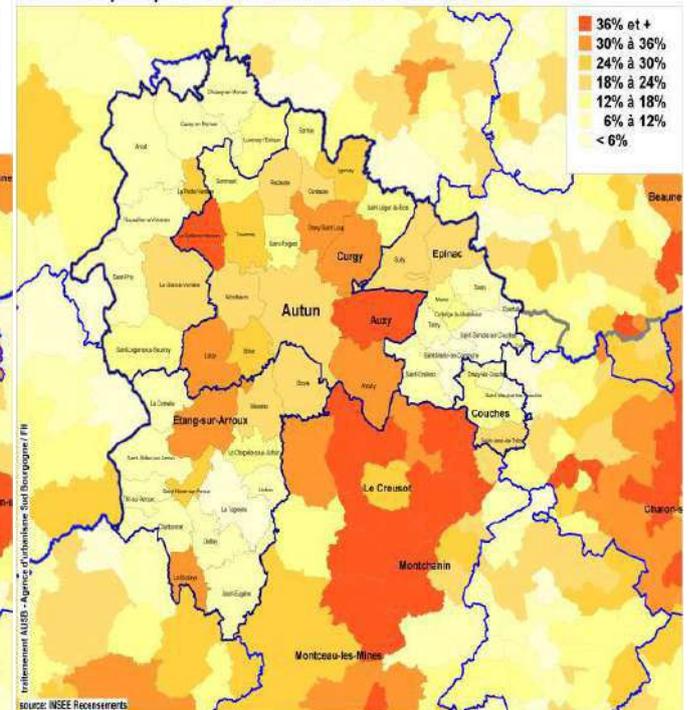
Carte 28 SOURCE, IGN, INSEE 2014 ; Réalisation AUB, 2019

Résidences principales en 2014 - Date de construction 1946 à 1970



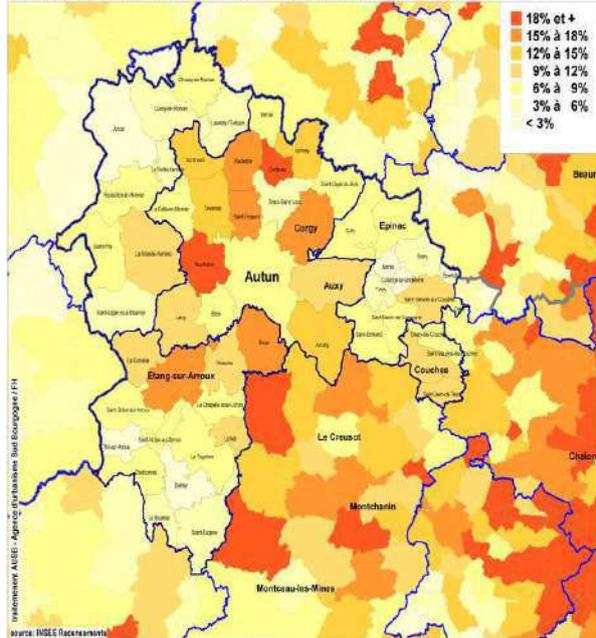
Carte 29: Source IGN, INSEE 2014 ; Réalisation AUB, 2019

Résidences principales en 2014 - Date de construction 1971 à 1990

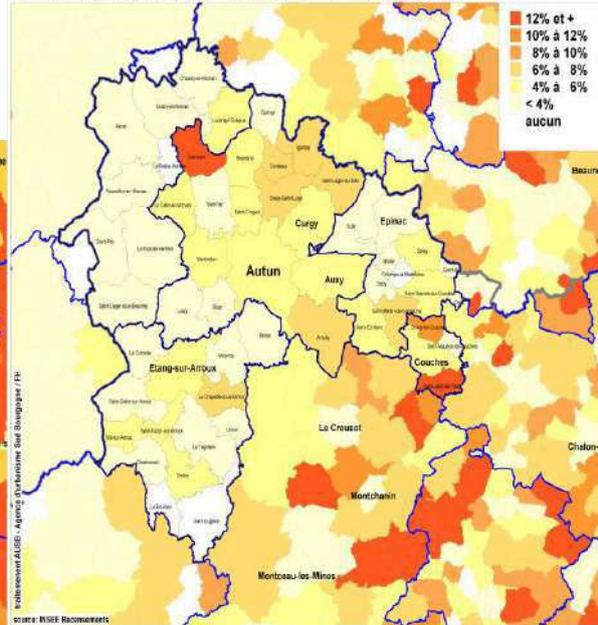


Carte 30: SOURCE, IGN, INSEE 2014 ; Réalisation AUB, 2019

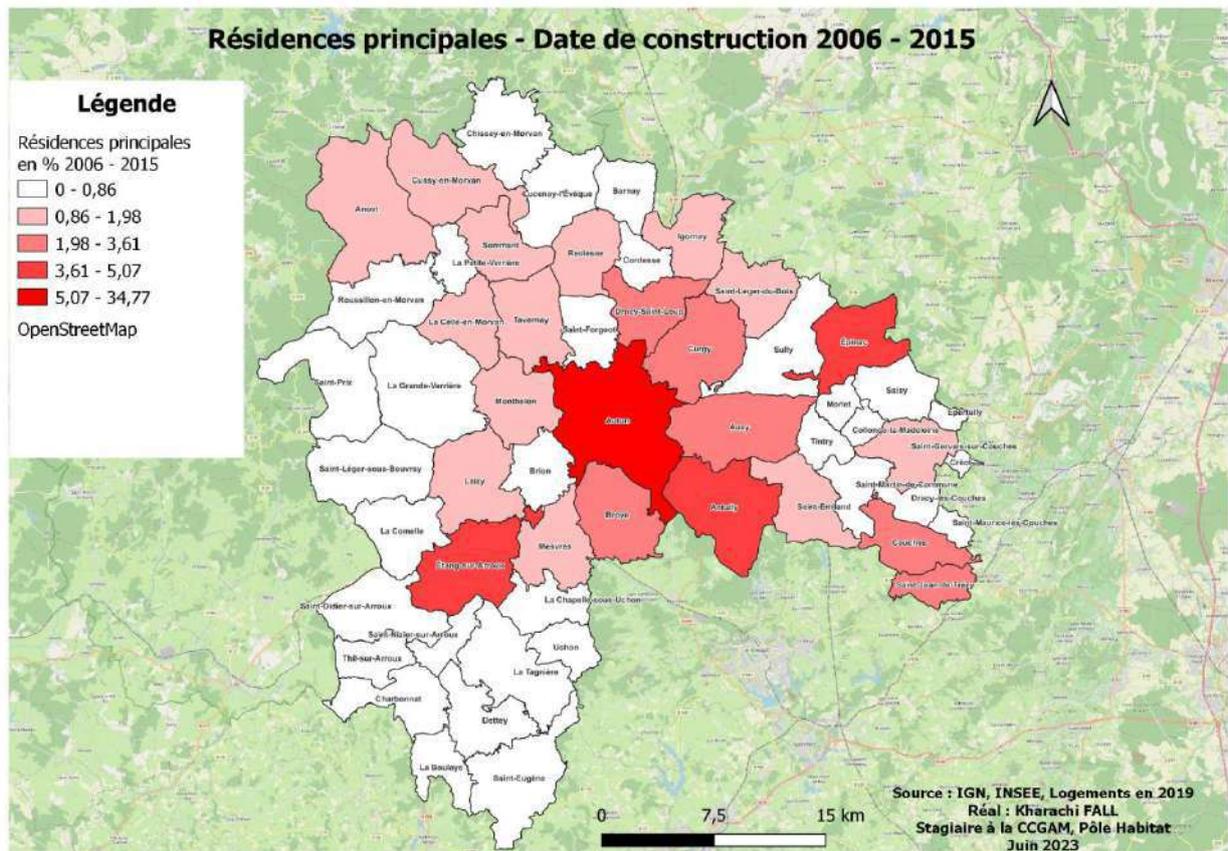
Résidences principales en 2014 - Date de construction 1991 à 2005



Résidences principales en 2014 - Date de construction depuis 2005

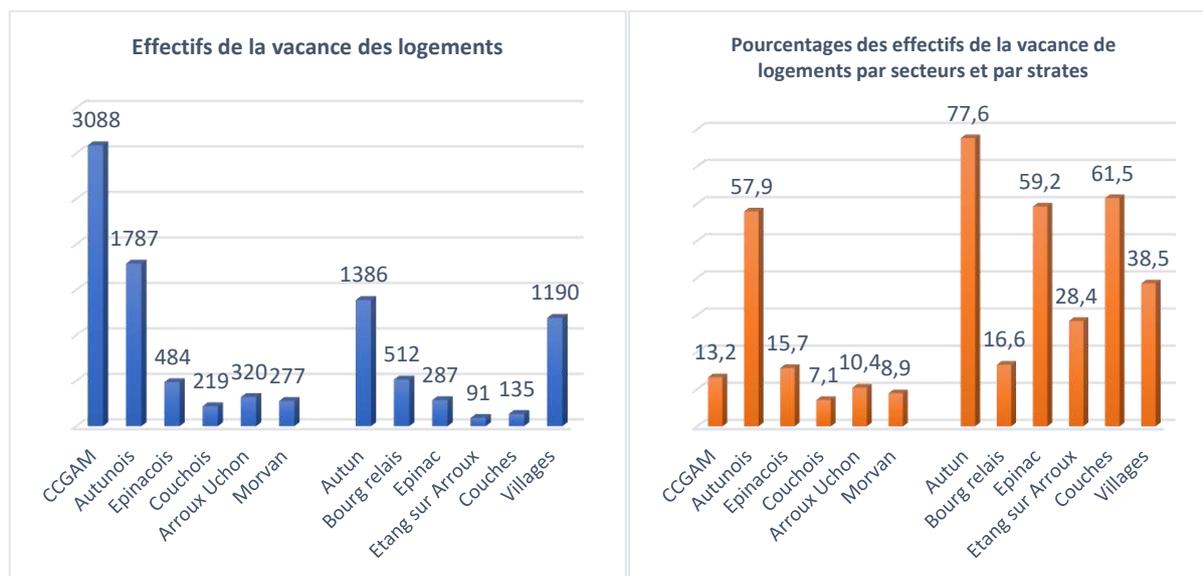


Carte 31: SOURCE, IGN, INSEE 2014 ; Réalisation AUB, 2019 Carte 32: SOURCE, IGN, INSEE 2014 ; Réalisation AUB, 2019



Carte 33: SOURCE, IGN, INSEE 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

3.5 L'enjeu de la vacance de logements



Graphique 27 Source IGN, INSEE 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

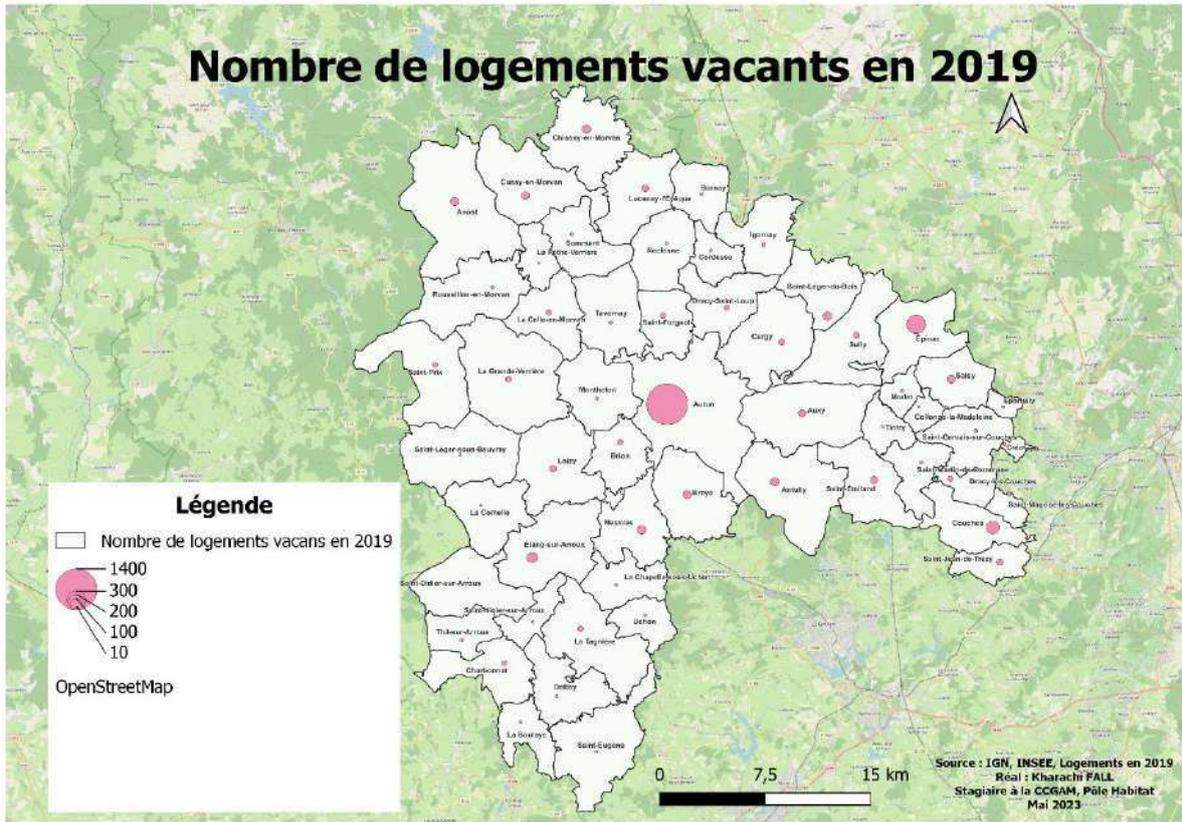
Le parc de logements vacants est important sur le territoire de la CCGAM : 13,2% du parc total, représentant 3 088 unités.

A Autun, le parc de logements se caractérise à la fois par une forte proportion de résidences principales (65,76 %) et par un parc vacant important (quasiment la moitié du total de logements vacants de la CCGAM). Les logements vacants représentent ainsi 44,5% soit 1 386 logements, dont 111 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.

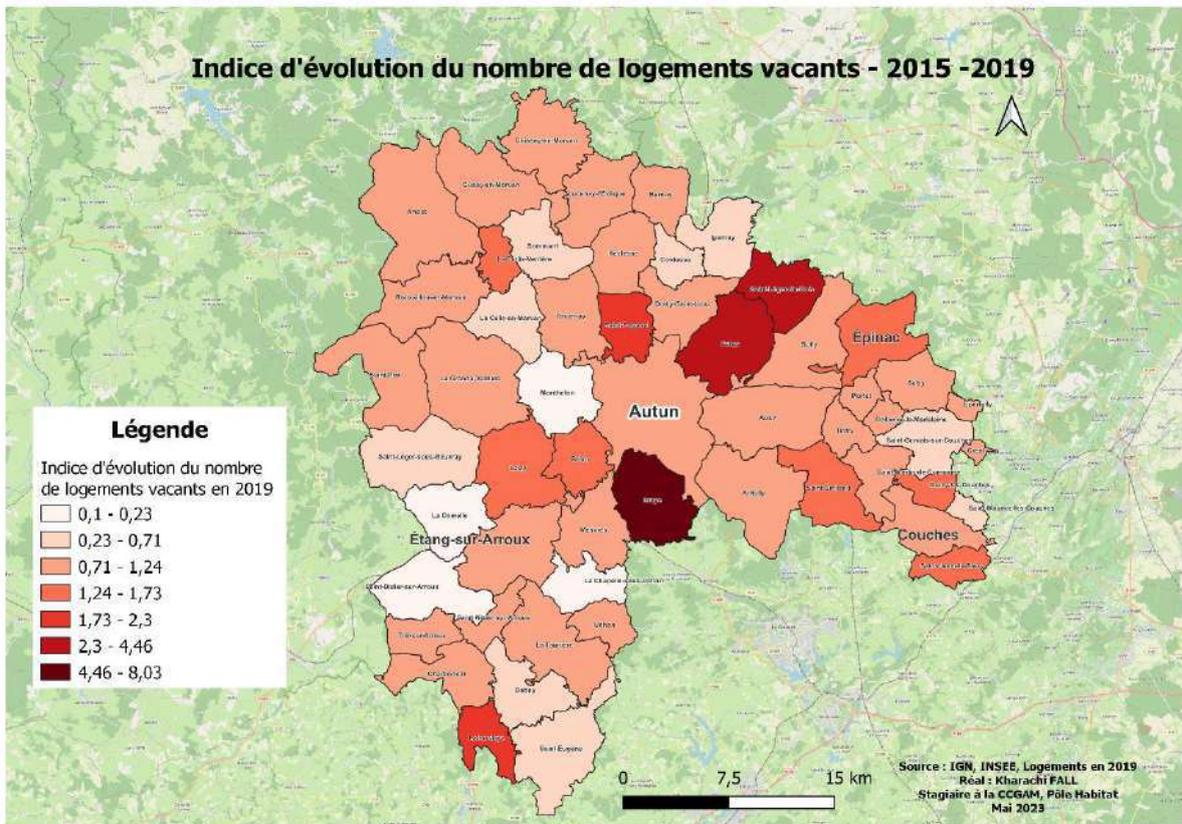
Dans les bourgs relais, le parc de logements vacants est particulièrement important à Couches et Epinac, de l'ordre de 16,6 %.

Dans les villages, les résidences secondaires représentent 83,37 % des logements, la part de la vacance a fortement augmenté pour atteindre 38,5 %. 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.

Un potentiel de plus 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.



Graphique 28 Source IGN, INSEE 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023



Carte 34: Source IGN, INSEE 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

Par ailleurs, en ce qui concerne le parc locatif social sur la CCGAM, ce phénomène est assez fréquent. Depuis 2013, le parc locatif connaît un taux de vacance important sur le territoire avec des variations par an entre 2013 et 2020 selon le Répertoire des Logements Locatifs des Bailleurs Sociaux (RPLS).

Années	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2018	2020	2021	2022
Taux%	10,3	10,64	9,03	10,36	12,8	12,82	14,59	15,44	17,06	14,33

Tableau 20: Source : RPLS, 2022. Traitement A. CISSE, 2023

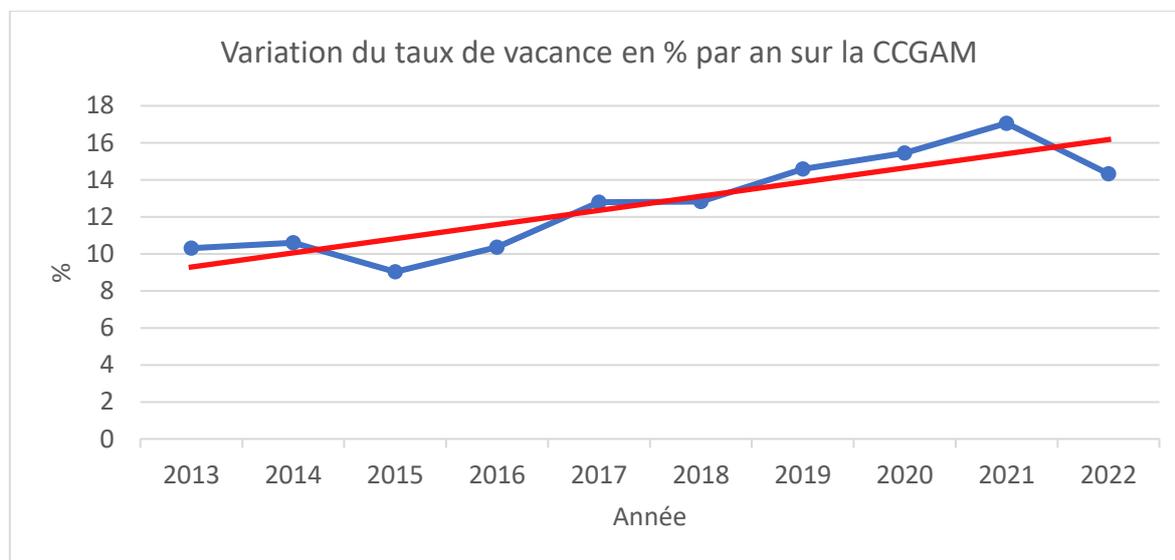


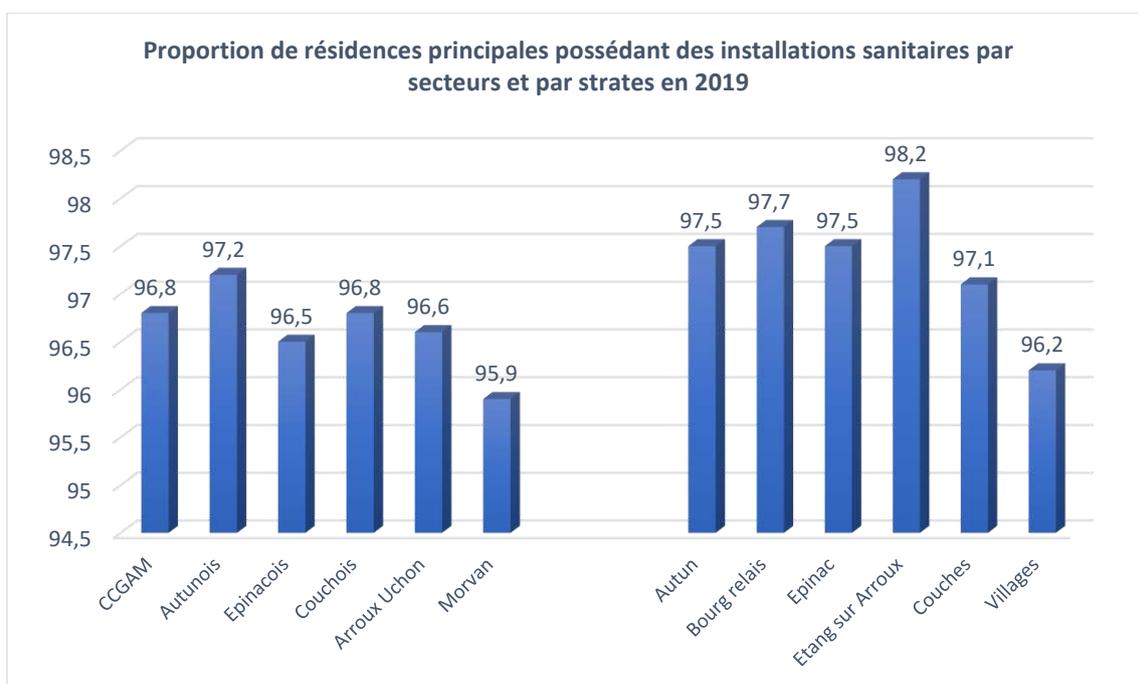
Figure 4; Source : RPLS, 2022. Réalisation A. CSSE, 2023

3.6 L'enjeu de l'habitat indigne

Un bon niveau de confort des résidences principales¹

Sur le périmètre du Grand Autunois Morvan, 96,8 % du parc de résidences principales dispose d'une baignoire ou d'une douche, les logements sans confort ne représentent que 3,2 % des résidences principales, chiffres en légère augmentation par rapport à la période 2009-2014 qui était de l'ordre de 2,7%.

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 intérieurs. De même la part des logements sans confort sanitaire est passée de 27 % en 1978 à 1 % en 2006.



Graphique 29 - Source, INSEE, 2019 ; Traitement, K. FALL, 2023

Les chiffres du parc de 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.

Les bourgs-relais bénéficient de la plus forte proportion de logements confortables 97,7% du parc bénéficie du standard sanitaire actuel. Autun est presque au même niveau que ces derniers avec 97,5% et eux tous se situent légèrement au-dessus de la moyenne de la Communauté de communes du GAM. Les villages en comptent une proportion légèrement inférieure, soit 96,2%.

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'Epinacois et le Morvan (respectivement 3,2% et 4,1% des résidences principales ne comptent pas d'éléments sanitaires ou en manquent en partie.) à savoir des baignoires, évier, lavabo, etc.

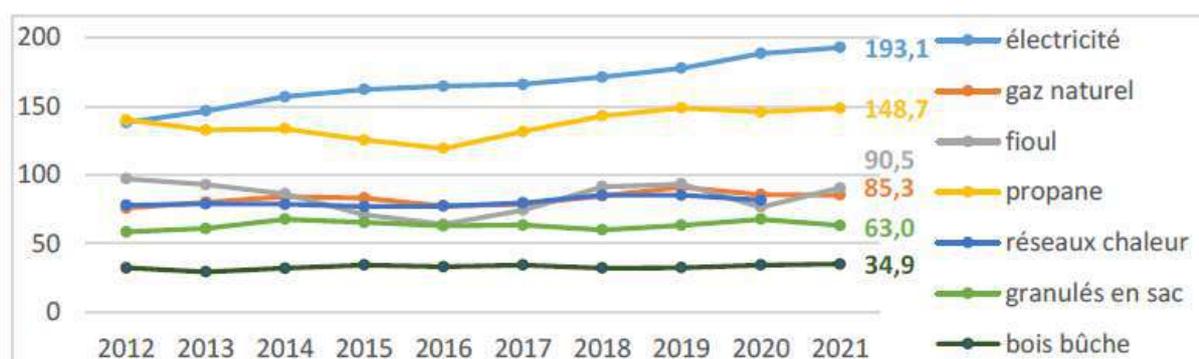
3.7 L'enjeu énergétique

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 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.

Prix des énergies pour la consommation finale des clients résidentiels de la CCGAM (€ TTC courant Mwh)

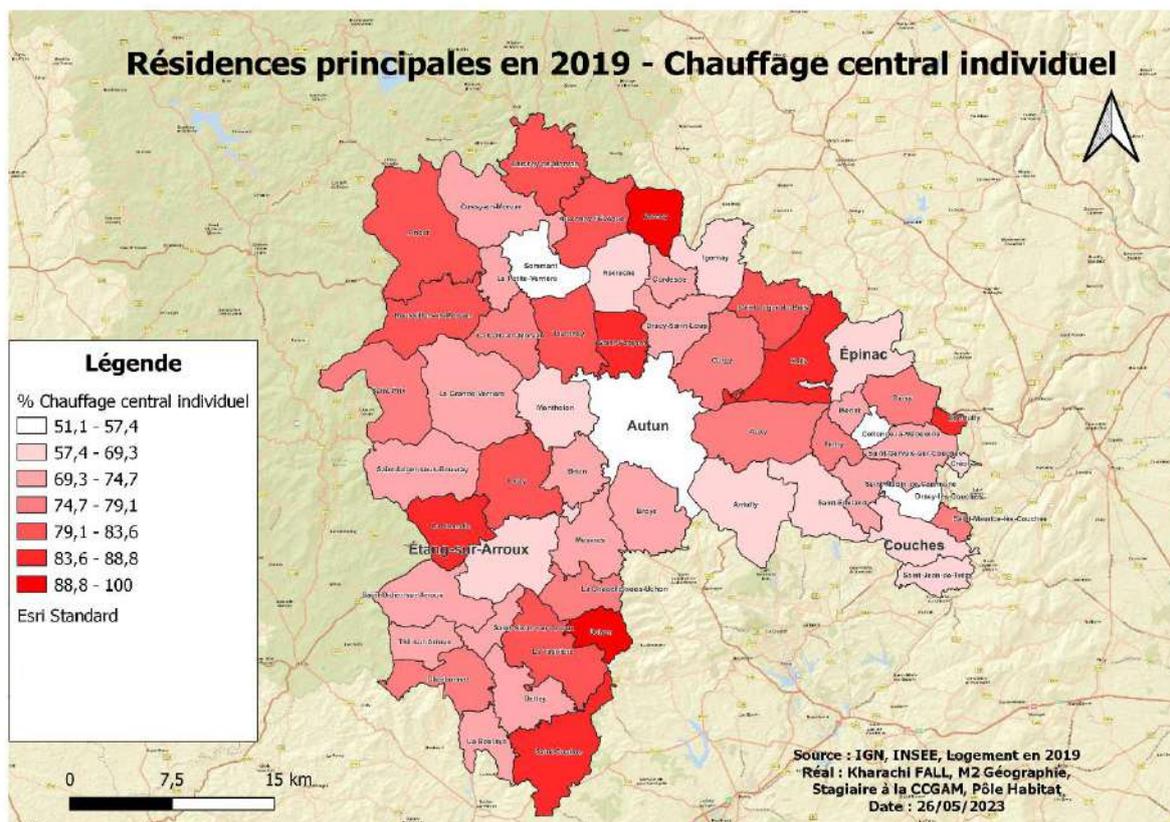


Graphique 30 : Source : Observatoire Nationale de la Précarité énergétique, 2022

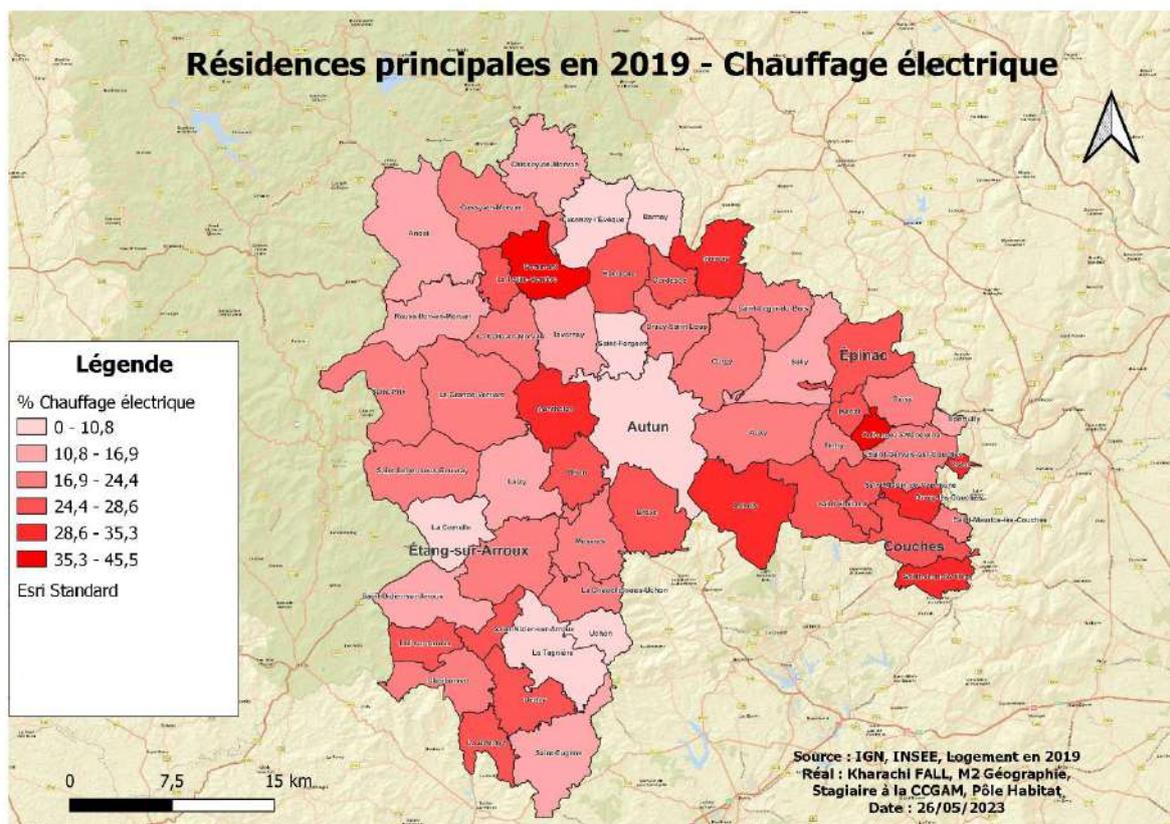
Une problématique importante est à considérer concernant la consommation d'énergie et les risques de précarité énergétique liées au chauffage, notamment lorsqu'un grand nombre de logements a été bâti dans des années où la rapidité de construction comptait plus que toute autre considération (isolation,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

	Chauffage Central Collectif	Chauffage Central Individuel	Chauffage Individuel Electrique	Evolution du chauffage en 2019		
				CCGAM		
CCGAM	2348	8864	2281	-9	-160	70
Autunois	2077	5497	1217	-26	-169	62
Epinacois	96	879	316	35	-63	-16
Couchois	36	495	198	2	-4	-9
Arroux Uchon	104	1243	370	-13	55	31
Morvan	35	750	179	-7	21	2
Autun	2042	3668	683	-26	-165	71
Bourg relais	195	926	803	23	-446	316
Epinac	89	504	206	36	-69	-10
Etang sur Arroc	78	464	150	-13	17	15
Couches	28	343	132	-1	-9	-3
Villages	111	4270	795	-6	451	-317

Tableau 21: Source, INSEE, 2019, Traitement K. FALL, 2023



Carte 35: Source IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023



Carte 36 Source IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

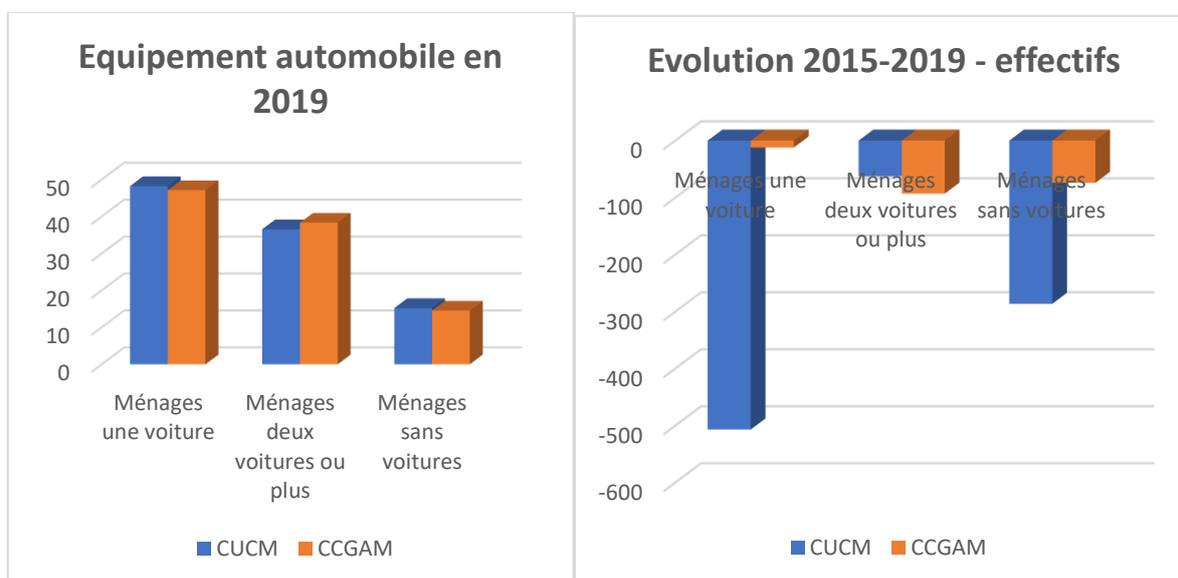
Une partie importante des maisons individuelles et des appartements relativement récents a fait le choix de l'électricité (17 %) du parc de résidences principales est équipé d'un système de chauffage électrique), qui réduit fortement l'investissement initial, mais coûte cher en fonctionnement lorsqu'il ne s'accompagne pas d'un niveau d'isolation suffisant. Les logements équipés d'un système de chauffage électrique sont en progression entre 2015 et 2019 de (+4,3%) dans l'EPCI du Grand Autunois Morvan.

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 en grandes et où l'importance de posséder une automobile s'en retrouve renforcée.

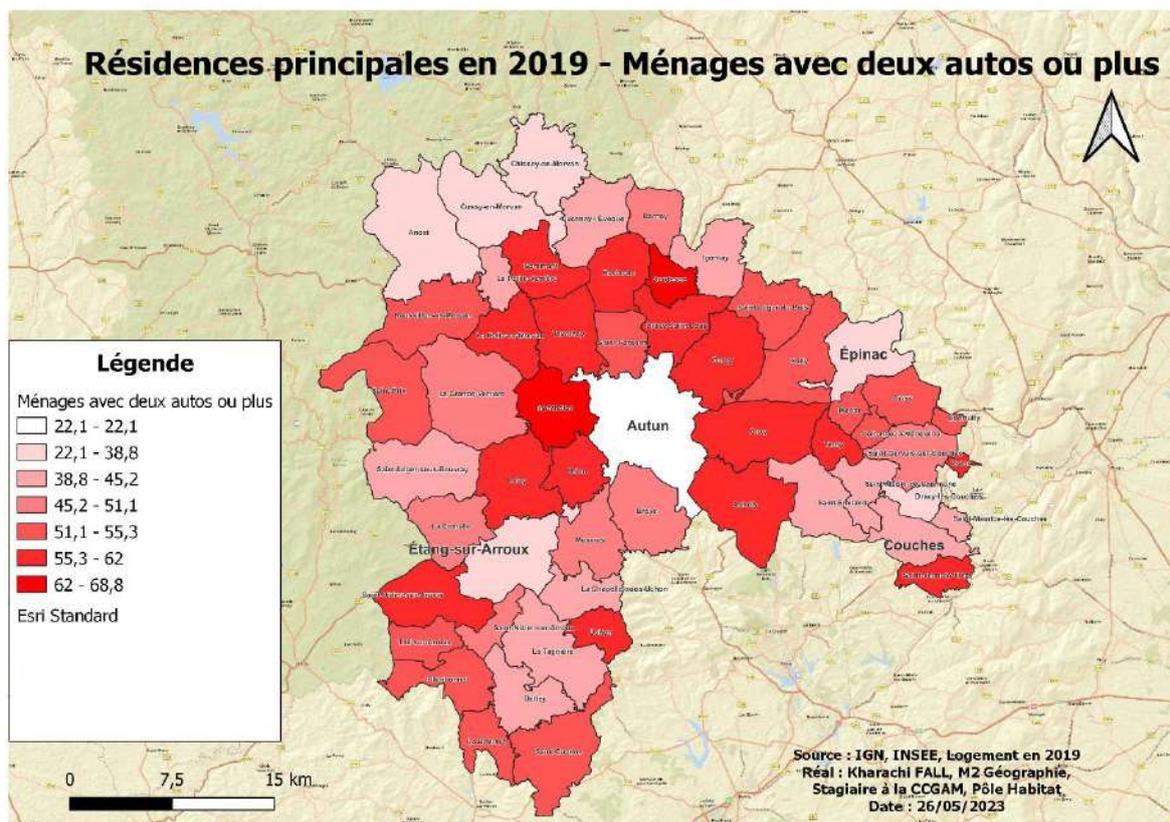
Les dépenses en carburant et les fluctuations des prix peuvent avoir un impact plus ou moins fort sur le budget des ménages.

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

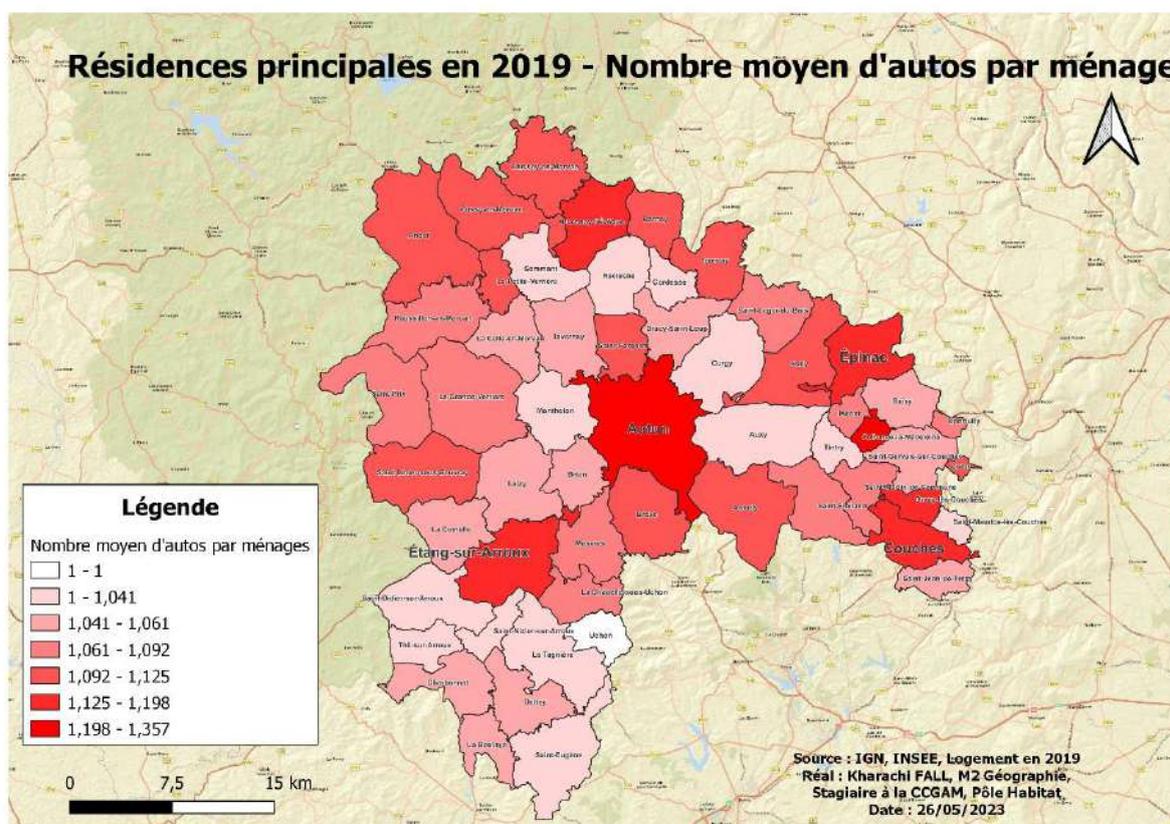
Le profil rural de la Communauté de Communes du Grand Autunois Morvan se ressent au travers du taux d'équipements automobile des ménages, 85,4 % des ménages possèdent au moins une automobile (38,3% en possèdent au moins deux), soit en moyenne 1,17 voiture par ménage. Le taux d'équipement automobile et le nombre de véhicules par ménage sont particulièrement assez importants dans le périurbain d'Autun (68,57 % des ménages équipés au moins d'une automobile) et l'Epinacois (88,5 % des ménages) et plus faibles dans le sud et l'Ouest de la CCGAM. Le nombre de ménages sans automobile tend à baisser, -0,28 % en cinq ans. 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...



Graphique 31 Source, INSEE, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

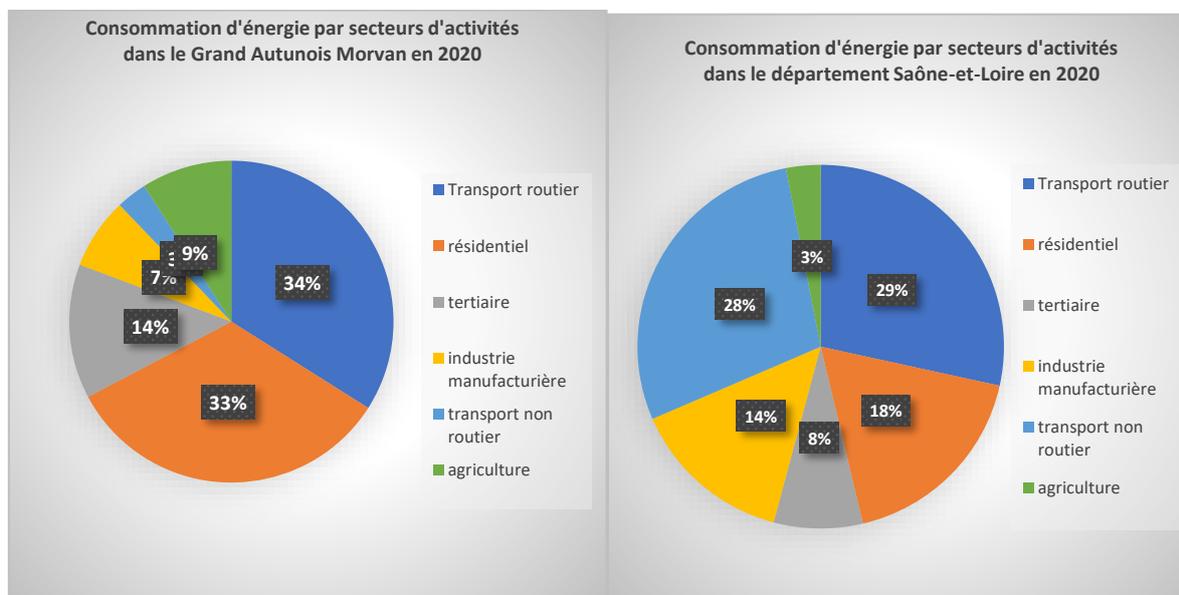


Carte 37: Source IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023



Carte 38: Source IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

En termes de consommation d'énergie finale, les secteurs d'activité les plus consommateurs à l'échelle intercommunale sont le transport routier et le logement. Ils représentent la grande majorité de la consommation d'énergie du territoire. La consommation d'énergie du territoire qui correspond à ce deux secteurs correspond à 67% du total (33% pour le secteur résidentiel et 34% pour le secteur des transports routiers). En comparaison dans le département Saône-et-Loire, la consommation d'énergie liée à ces secteurs d'activités représente 47 % de la consommation totale d'énergie (29% pour le transport routier et 18% pour les logements).



Graphique 32: Source : Plateforme régionale et territoriale climat-énergie de Bourgogne-Franche-Comté/ Réalisation : K. FALL, 2023

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 du département. 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 logement correctement isolés ou équipés de mauvais systèmes de chauffage ou trop énergivores et nécessitant dans ce cas une adaptation.

D'après le rapport de l'ONPE via l'outil GEODIP, le territoire du Grand Autunois Morvan apparaît comme étant touché par le phénomène de précarité énergétique. Les consommations énergétiques à destination des logements pour les ménages est très important (24,2 %) dépassant de peu celles des déplacements automobiles qui avoisine les 19 %.

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 s'en approchant.

Les secteurs du Morvan, de la vallée de l'Arroux, de l'Epinacois ainsi que les bourgs relais et la ville-centre d'Autun semblent aussi concernés même si sa périphérie est moins touchée par ce phénomène.

Précarité énergétique



Dépenses moyennes de carburant liées la mobilité quotidienne en euros

1 409	1 362
CC du Grand Autunois Morvan	France Métropolitaine

Nombre de ménages en précarité énergétique mobilité quotidienne en voiture

3 182 (18.6 %)	4 002 299 (13.7 %)
CC du Grand Autunois Morvan	France Métropolitaine

Nombre de ménages en précarité énergétique logement

4 125 (24.2 %)	4 054 724 (13.9 %)
CC du Grand Autunois Morvan	France Métropolitaine

Nombre de ménages en précarité énergétique logement ou mobilité quotidienne en voiture

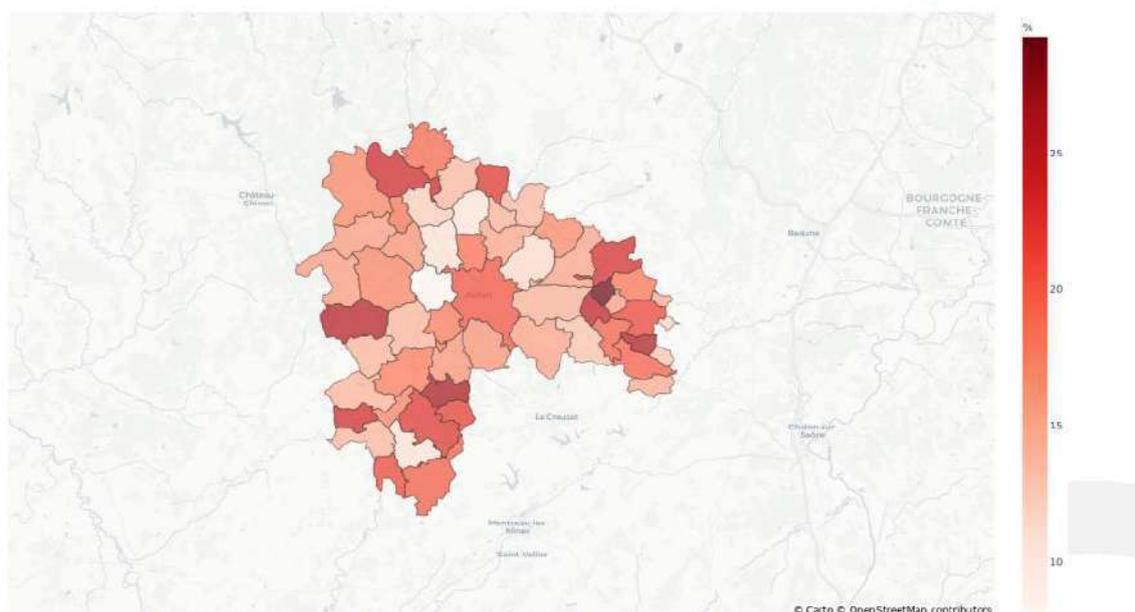
5 143 (30.1 %)	5 883 116 (20.2 %)
CC du Grand Autunois Morvan	France Métropolitaine

Étude de la précarité énergétique de CC du Grand Autunois Morvan



Figure 5 Source, Rapport de l'ONPE GEODIP, 2023

Précarité énergétique



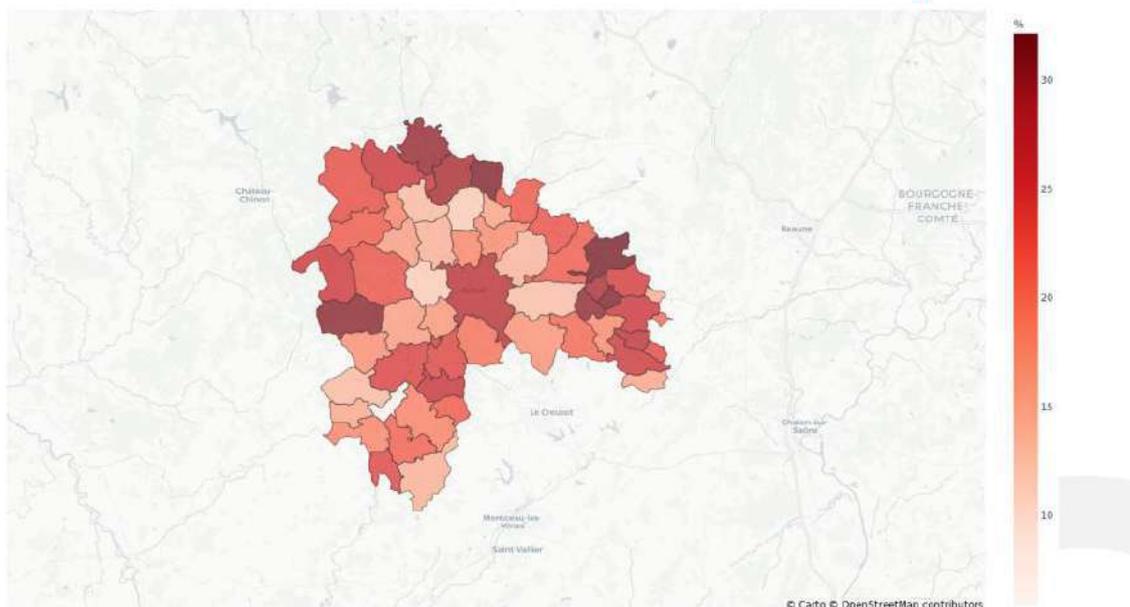
Part des ménages en précarité énergétique mobilité quotidienne en voiture

Étude de la précarité énergétique de CC du Grand Autunois Morvan



Carte 39: Source rapport de l'ONPE, GEODIP, 2023

Précarité énergétique



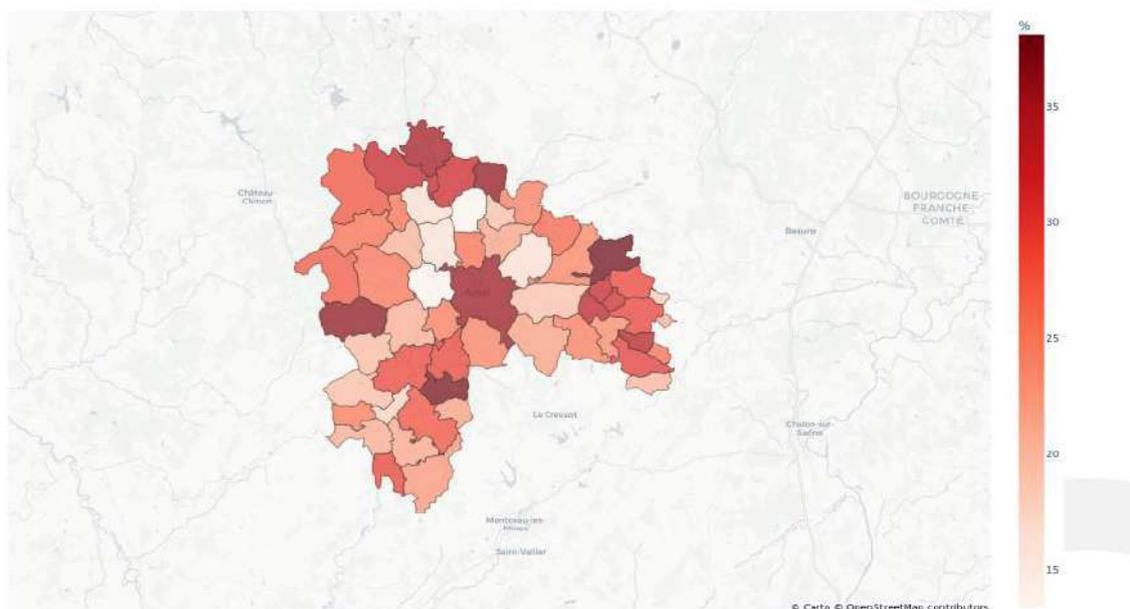
Part des ménages en précarité énergétique logement

Étude de la précarité énergétique de CC du Grand Autunois Morvan



Carte 40: Source rapport de l'ONPE, GEODIP, 2023

Précarité énergétique



Part des ménages en précarité énergétique logement ou mobilité quotidienne en voiture

Étude de la précarité énergétique de CC du Grand Autunois Morvan



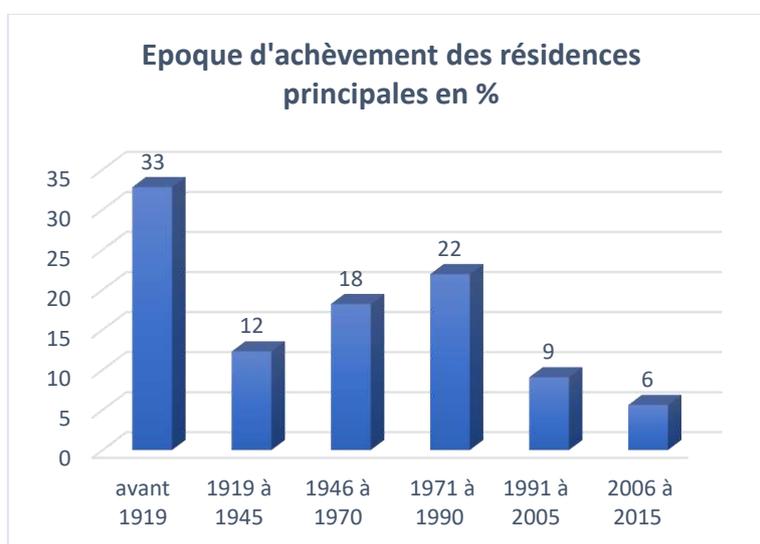
Carte 41: Source rapport de l'ONPE, GEODIP, 2023

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 la CC du 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 représentant 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 logement 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 comme l'atteste le rapport suivant de GEODIP.



Graphique 33 Source, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

3.8 Habitat individuel et collectif

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

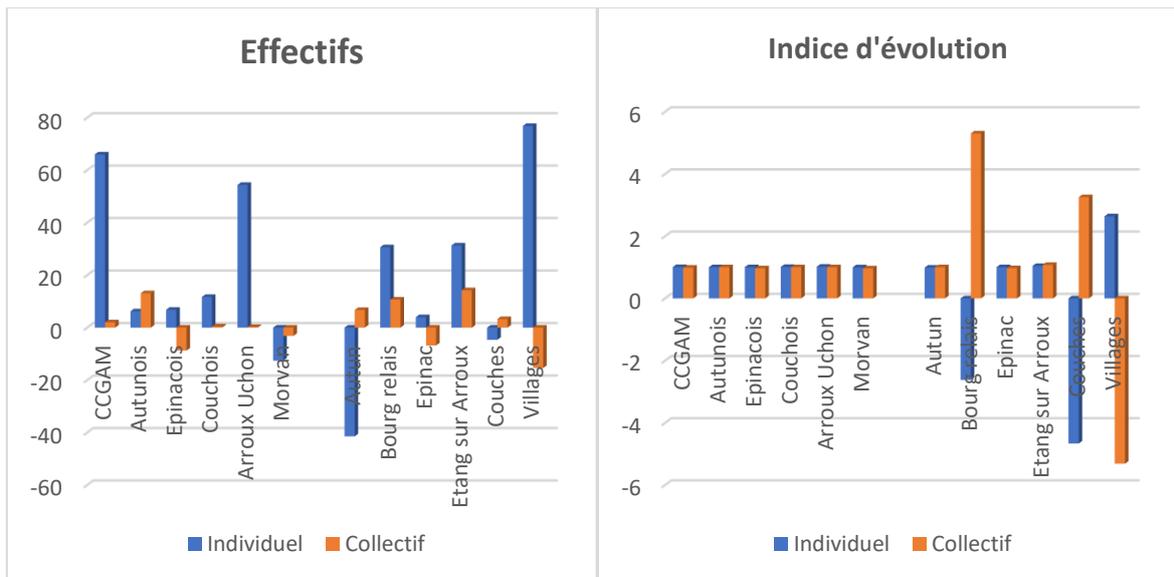
Après une phase importante de 2019 à 2014 où l'Autunois a apporté 365 maisons : 120 unités à Autun (en particulier dans le secteur de Saint-Pantaléon) et une centaine dans les petits lotissements et constructions diffuses en première et seconde couronne, ce territoire se voit en nette régression avec seulement 13 logements supplémentaires.

L'Arroux-Uchon connaît également une certaine dynamique, avec 28 nouvelles unités presque la moitié à Etang-sur-Arroux, l'Epinaçois 12 et le Couchois 9 tandis que le Morvan très rural perd 16 unités.

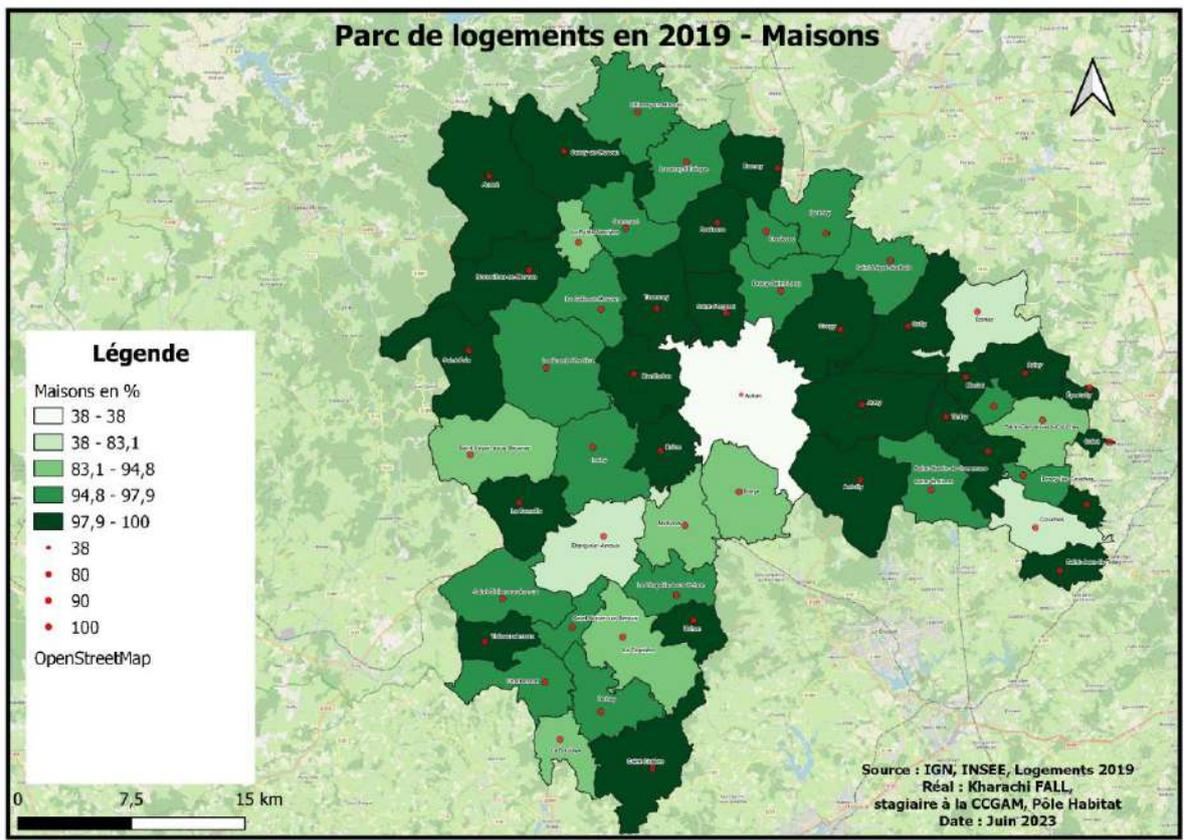
L'étalement urbain est modéré, les lotissements s'installent le plus souvent en continuité du bâti existant. On note globalement un léger développement de la périphérie (incluant emplois et centres commerciaux) proportionnellement plus important que dans la commune centre.

Evolution types d'hab.	Tous logements	Maisons	Appartements	Tous logements	Maisons	Appartements
CCGAM	47	66	2	1,00	1,01	0,99
Autunois	13	6	13	1,00	1,00	1,00
Epinacois	12	7	-9	1,00	1,00	0,97
Couchois	9	12	0	1,01	1,01	1,00
Arroux Uchon	28	54	0	1,01	1,02	1,00
Morvan	-16	-13	-3	1,00	1,00	0,96
Autun	-45	-41	7	0,99	0,99	1,00
Bourg relais	24	31	11	0,74	-3,00	5,00
Epinac	12	4	-7	1,01	1,00	0,97
Etang sur Arroux	13	31	14	1,01	1,04	1,08
Couches	-1	-5	3	-1	-5	3
Villages	68	77	-15	-1	3	-5

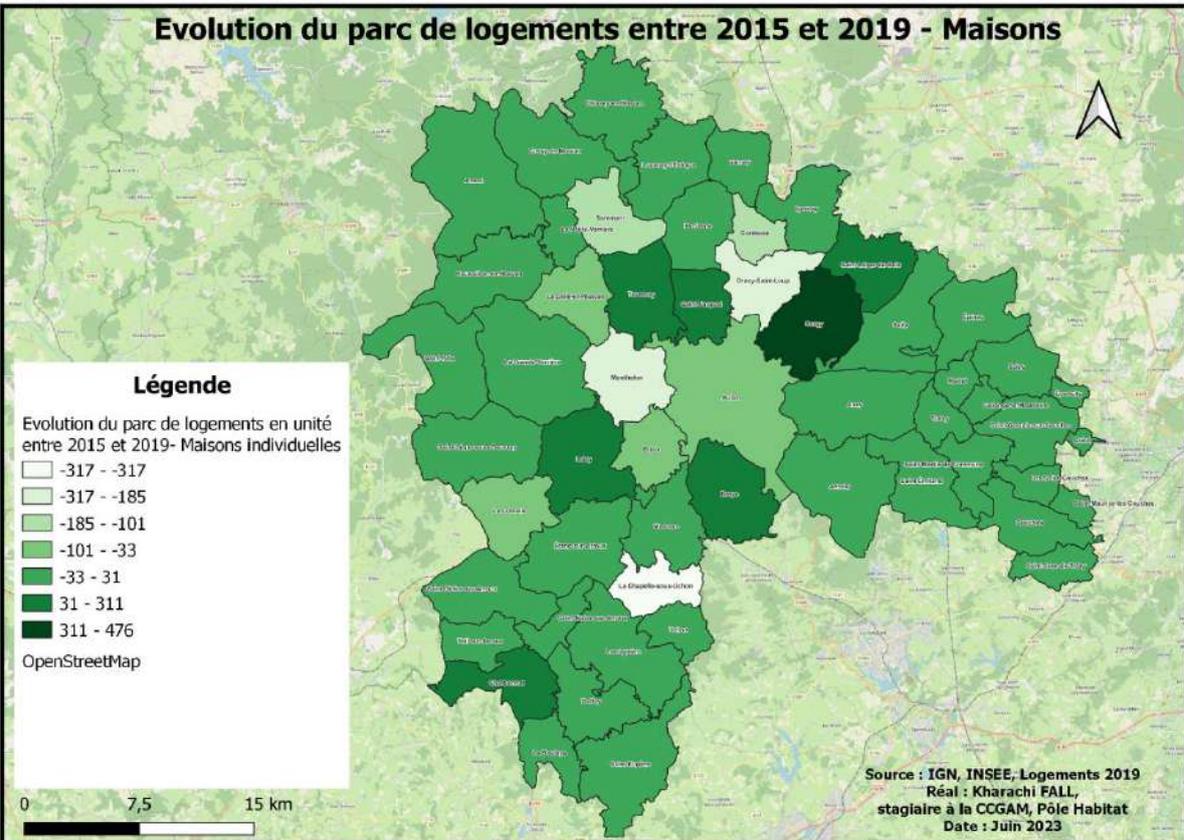
Tableau 22 Source INSEE, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023



Graphique 34 Source INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023



Carte 42 : Source, IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023



Carte 43: Source, IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

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

Un parc de logements collectifs concentré à Autun

Logements par type d'habitat

	Effectifs			Pourcentages		
	Logements	Maisons	Appartements	Maisons	Appartements	Autres
CCGAM	23442	17245	6040	74	25,7660657	0,6659
Autunois	12739	7448	5215	58	40,9343983	0,6037
Epinacois	2740	2458	261	90	9,52949229	0,7669
Couchois	1362	1193	160	88	87,5569716	0,6725
Arroux Uchon	3439	3085	318	90	9,24080624	1,0456
Morvan	3161	3062	86	97	2,71790873	0,4129
Autun	8338	3148	5129	38	61,5215632	0,7184
Bourg relais	3256	2622	590	81	18,1067917	1,3802
Epinac	1412	1159	236	82	41,7533649	1,1928
Etang sur Arroux	1002	780	201	78	20,0598802	2,0958
Couches	842	683	152	81	18,0955769	0,8431
Villages	11848	11476	321	97	2,70931594	0,4326

Tableau 23 : Source, INSEE, 2019 : Traitement K. FALL, 2023

Seules 21 communes sur les 55 communes de la CCGAM sont concernées par les logements sociaux. Le parc du logement collectif occupé ou non, représente 6 040 logements, soit 26 % du parc total.

Le parc social est inégalement réparti sur le territoire :

Autun concentre 85 % de ces logements, soit 5129 unités. Ce parc s'est accru de 7 appartements seulement 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 590 logements collectifs, 18 % de leur parc.

Dans les villages, l'habitat collectif est plus rare 2,7 % au total.

Les foyers ou les logements sociaux sont assez souvent en petits immeubles. De ce 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.

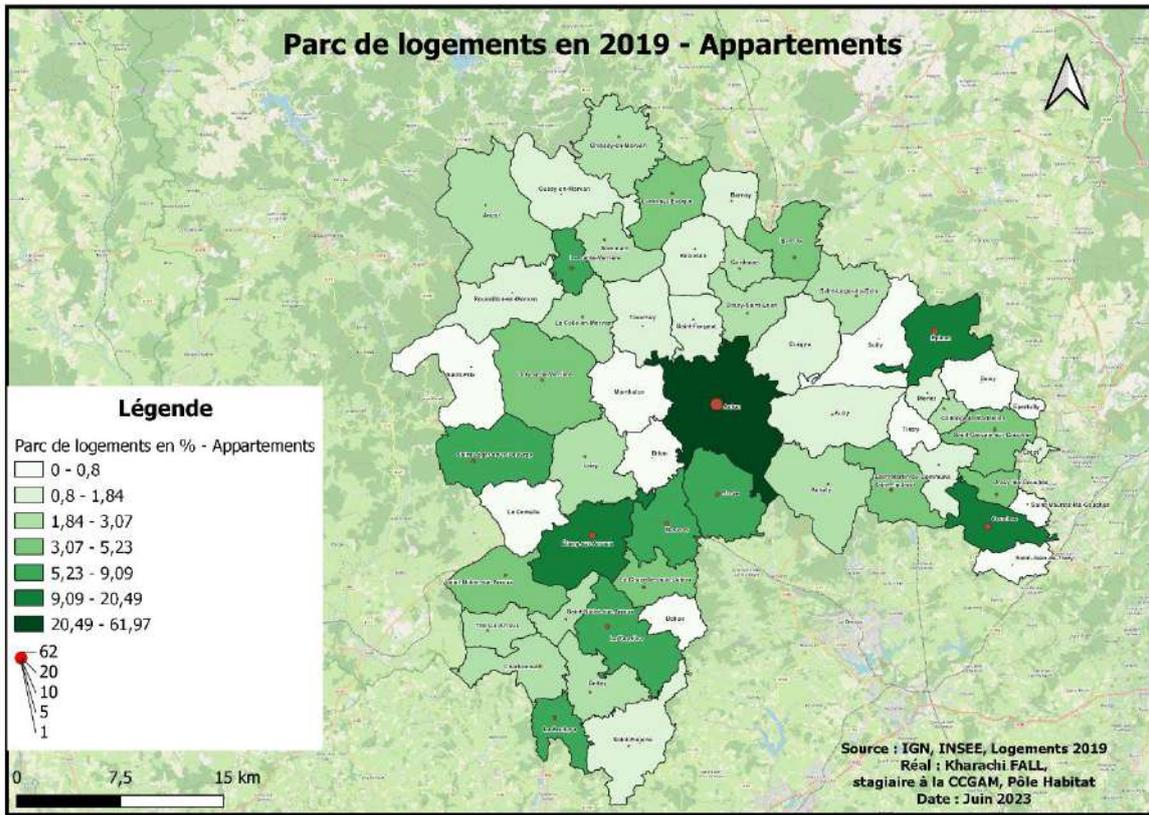
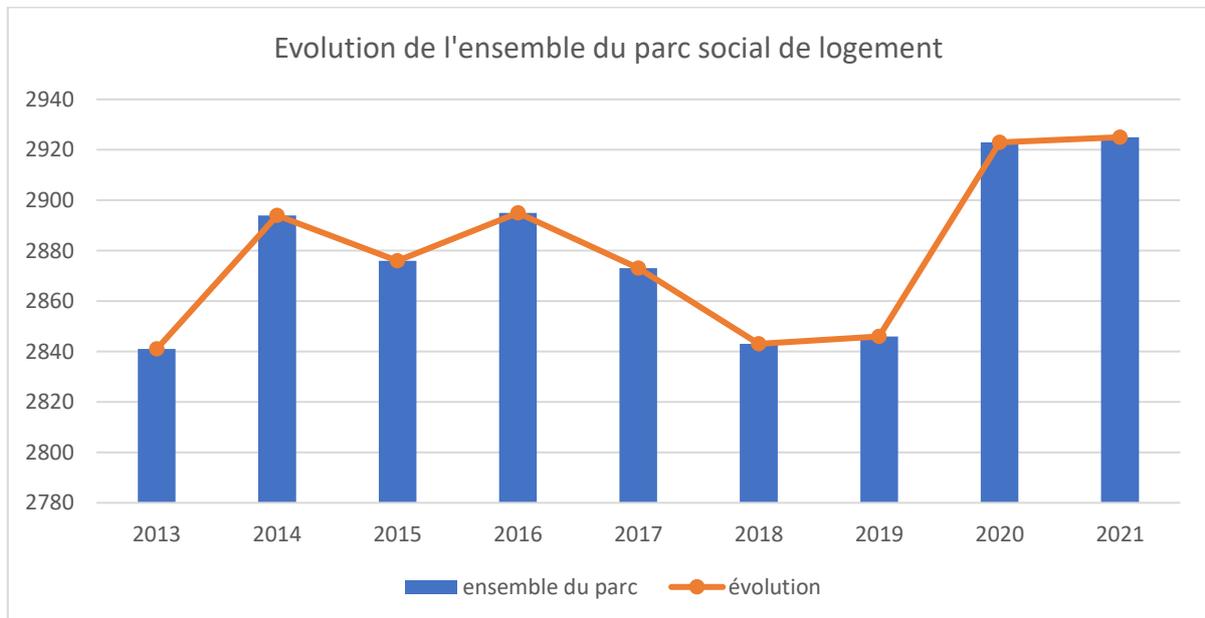


Tableau 24: Source, IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

Le parc locatif connaît aujourd'hui une certaine évolution depuis 2013 selon le RPLS :



Graphique 35: Source : RPLS, 2022, réalisation A. CISSE, 2023

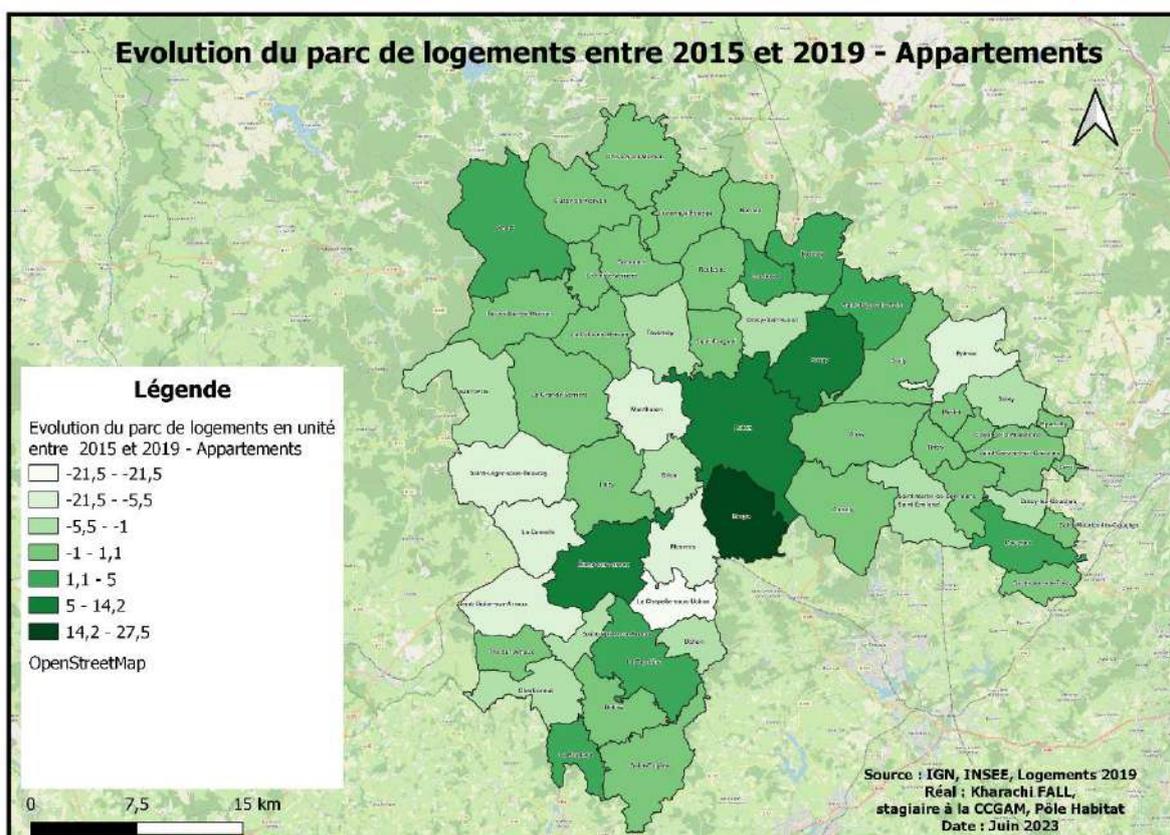


Figure 6 Source, IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

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

La part de petits logements reste très limitée : 18,75 % à Autun, 11 % dans les bourgs relais et 5,3 % 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.

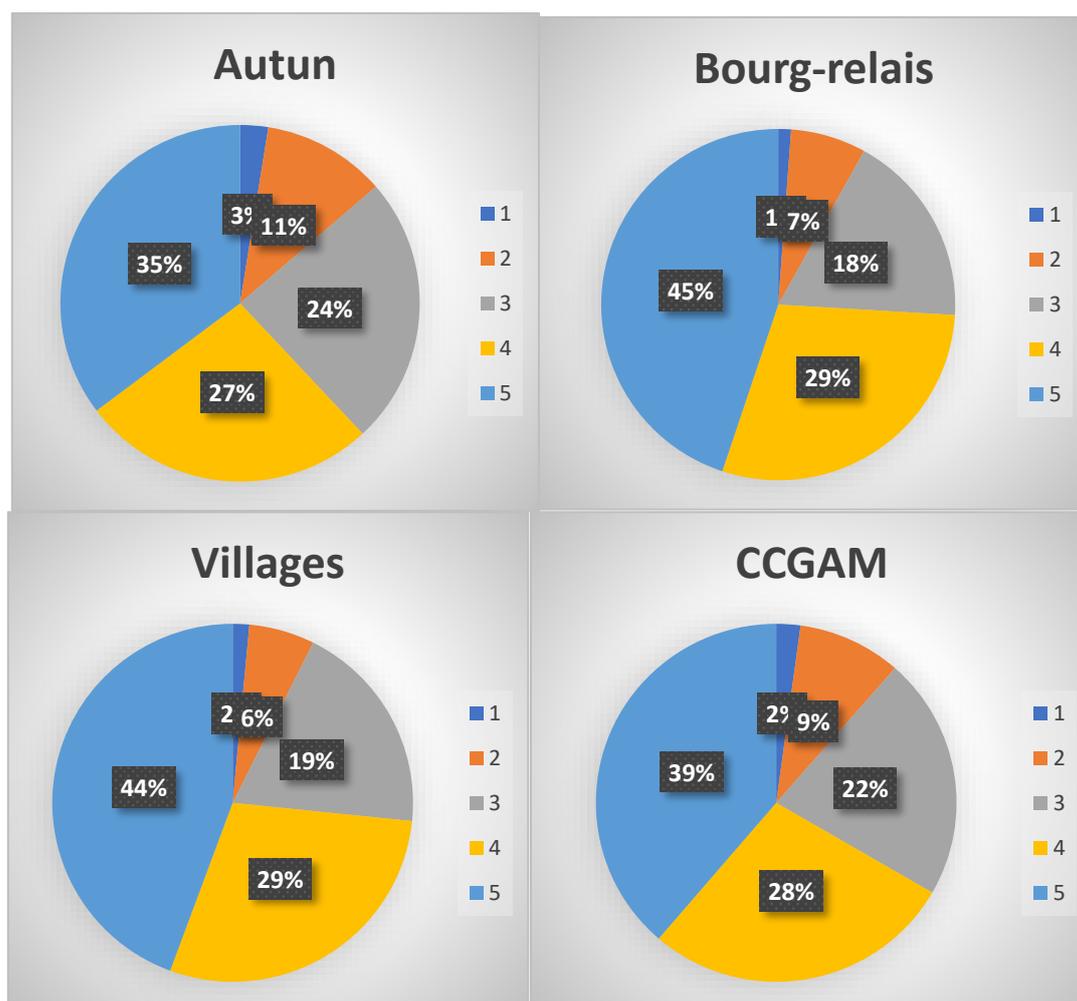
La dominante de maisons individuelles se traduit par des tailles de logements orientées vers les familles, même à Autun et dans les bourgs relais.

La croissance du parc s'effectue vers les maisons d'au moins cinq pièces tandis que pour les autres logements, majoritairement en trois et quatre pièces sont en diminution, en partie en lien avec la reconfiguration du quartier Saint-Pantaléon.

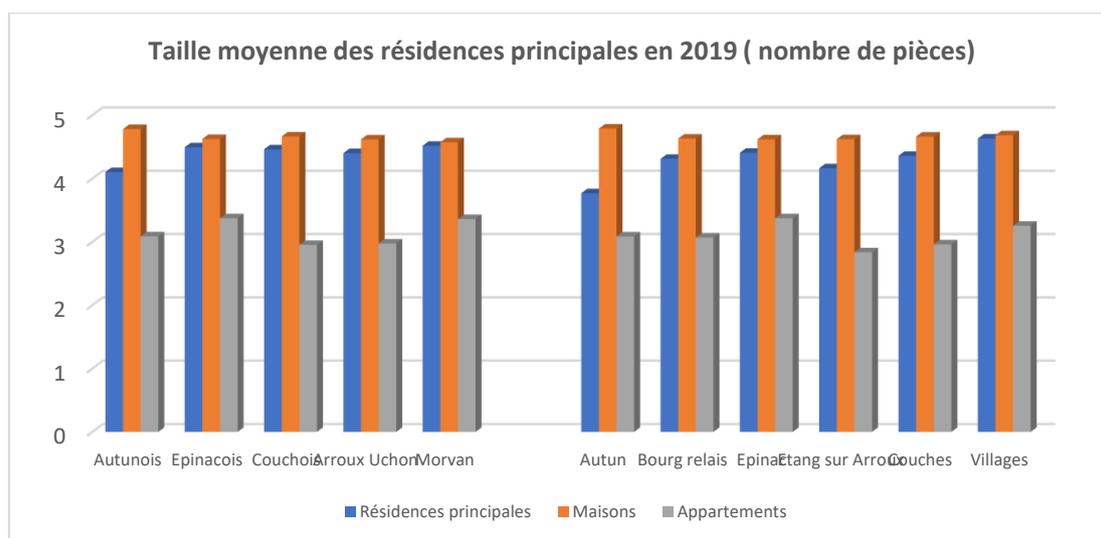
Taille des résidences principales en 2019

	Effectifs			Pourcentages		
	1-2 pièces	3-4 pièces	5 pièces ou plus	1-2 pièces	3-4 pièces	5 pièces ou plus
CCGAM	1942	8458	6567	11,5	49,8	38,7
Autunois	1395	5217	3604	13,6	51,1	35,3
Epinacois	147	874	824	7,9	47,4	44,6
Couchois	86	402	420	9,5	44,2	46,3
Arroux Uchon	194	1183	1000	8,2	49,7	42,1
Morvan	119	782	719	7,4	48,3	44,4
Autun	1256	3695	1749	18,75	55,2	26,1
Bourg relais	267	1189	978	10,9	48,8	40,1
Epinac	95	506	419	9,3	49,6	41,1
Etang sur Arroux	105	414	310	12,7	49,9	37,4
Couches	68	268	249	11,5	45,9	42,6
Villages	419	3574	3841	5,3	45,6	49

Tableau 25 Source INSEE, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023



Graphique 36 Source INSEE, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023



Graphique 37 Source INSEE, 2019 : Traitement K. FALL, 2023

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

	1 pièce	%	2015-2019	Evolution
CCGAM	367	2	-100	0,8
Autunois	258	70	-100	0,8
Epinacois	13	4	-4	0,7
Couchois	14	4	0	0,8
Morvan	24	7	1	1,1
Arroux Uchoir	59	16	3	1
Autun	251	97	-48	0,8
Bourg relais	62	17	-6	0,7
Epinac	3	23	-5	0,4
Etang sur Arr	48	81	-2	0,9
Couches	11	78	0	1
Villages	55	15	-46	1,7

Tableau 26: Source INSEE, 2019 : Traitement K. FALL, 2023

Le parc de studios est composé de 367 logements, soit 2% seulement des résidences principales. En cinq ans la CCGAM a perdu 100 logements d'une pièce.

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 Etang-sur-Arroux.

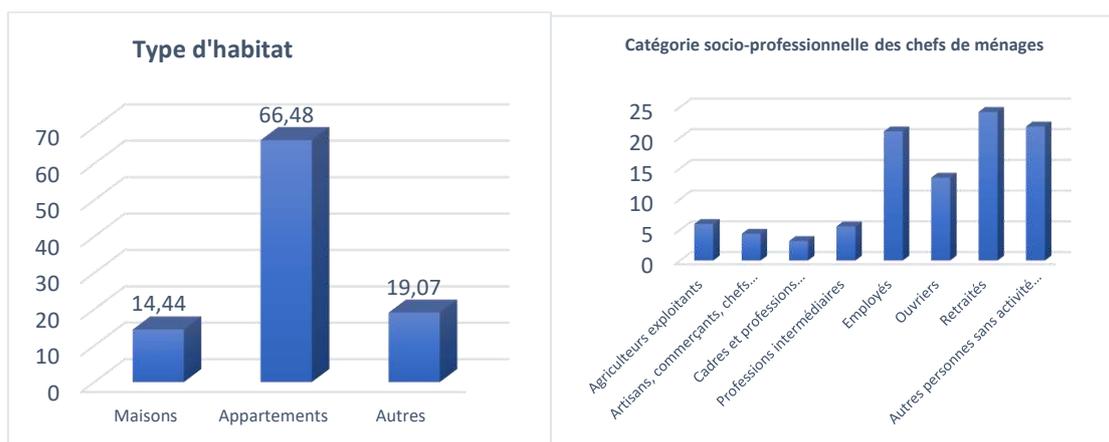
Dans les villages, l'offre de studios est très réduite, elle diminue (une cinquantaine de studios recensés).

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

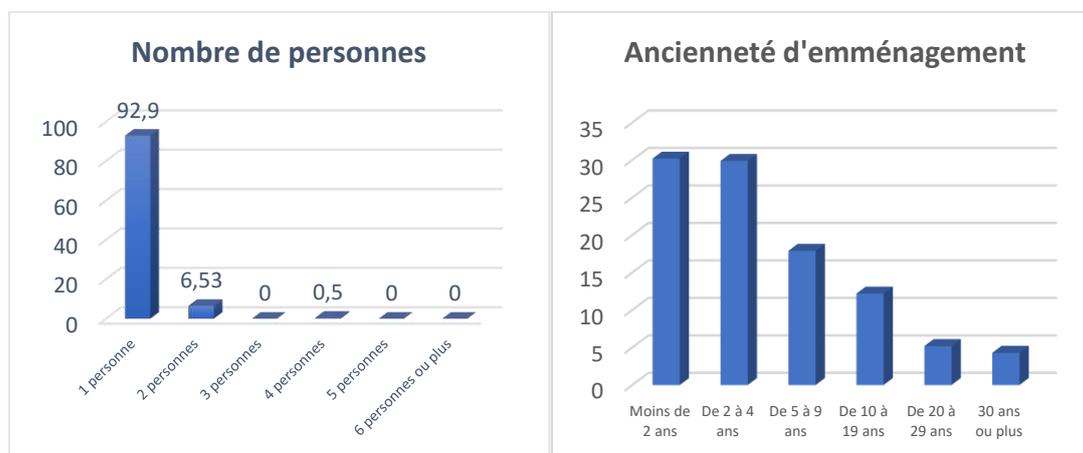
- 46,5 % sont en locatif privé, majoritairement dans le bâti ancien ;
- 35,4 % en locatif social, dans le parc social des années 70-80 ;
- 12,2 % de logements occupés par leur propriétaire ;
- 6 % des ménages hébergés à qui l'on abandonne une pièce.

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, 80 ans et plus. Les actifs sont pour l'essentiel des employés (15 %) suivis de près par les ouvriers. Les adultes de moins de 40 ans et les quadragénaires sont également nombreux.

Les studios sont concernés par un phénomène de rotation très fort puisque 60 % des ménages y ont emménagés depuis moins de cinq ans, et 30 % entre cinq et dix 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.



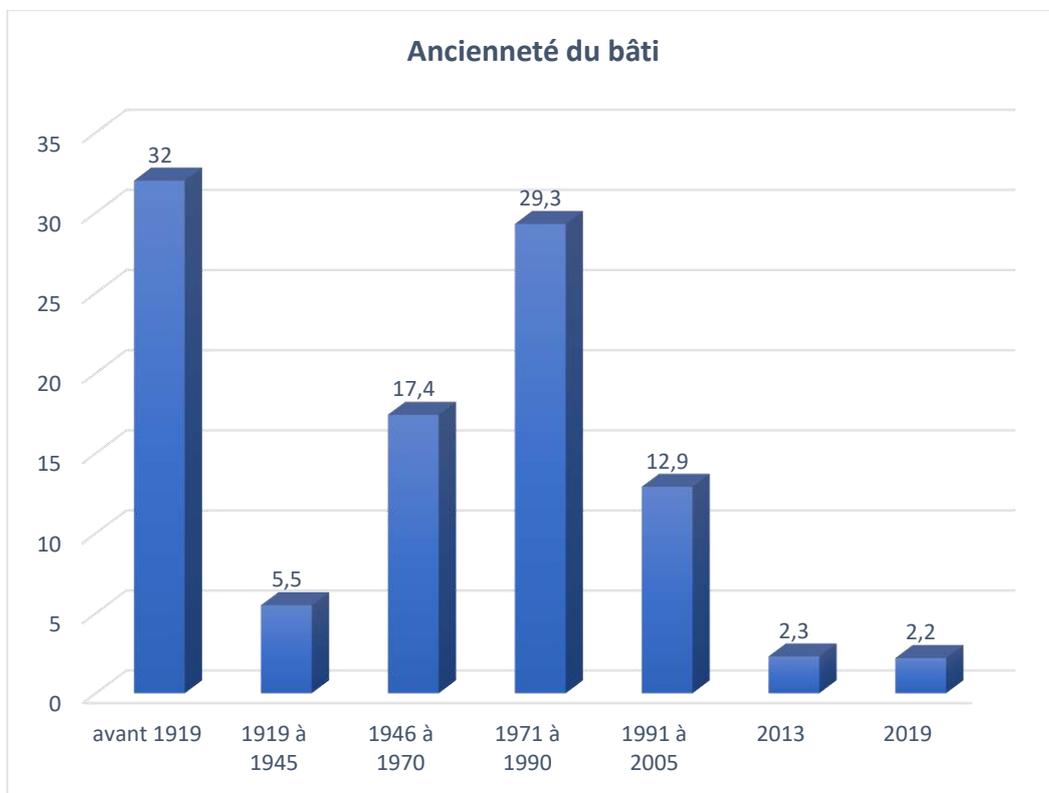
Graphique 38: Source INSEE, 2019: Traitement K. FALL, 2023



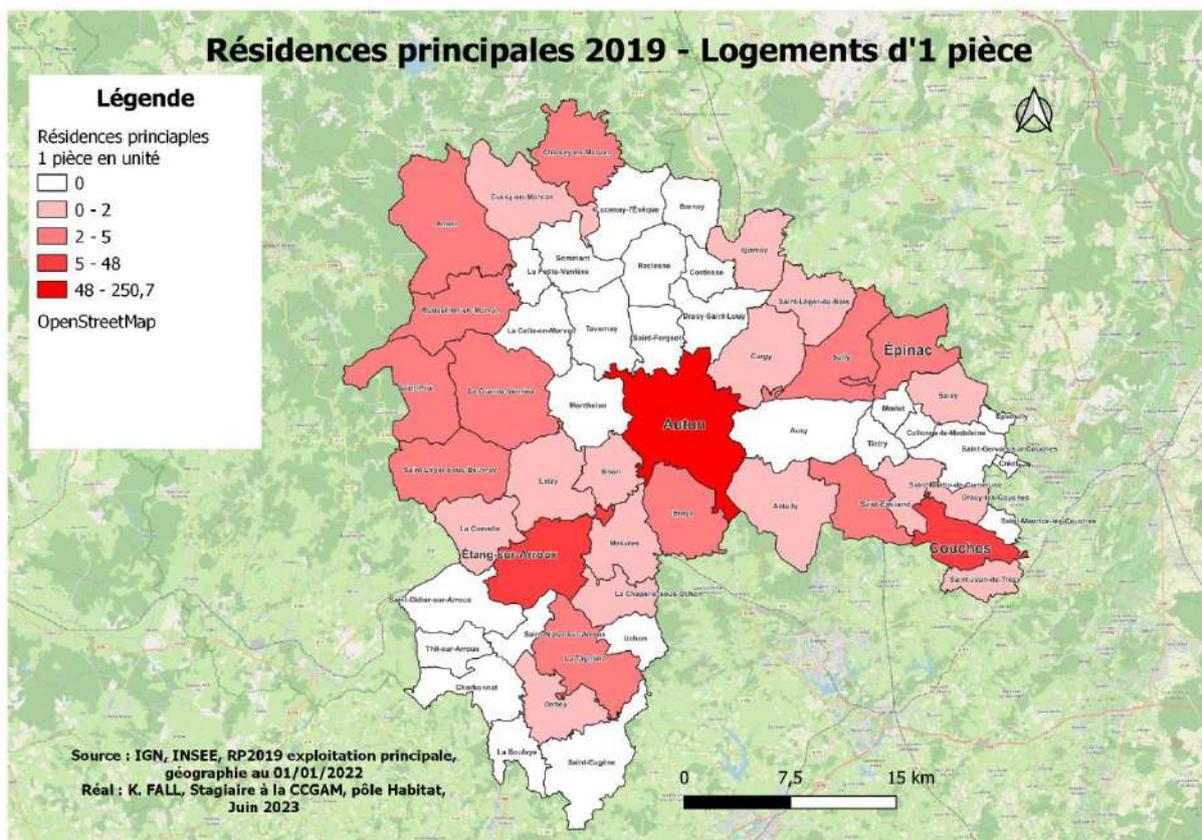
Graphique 39: Source INSEE, 2019 : Traitement K. FALL, 2023



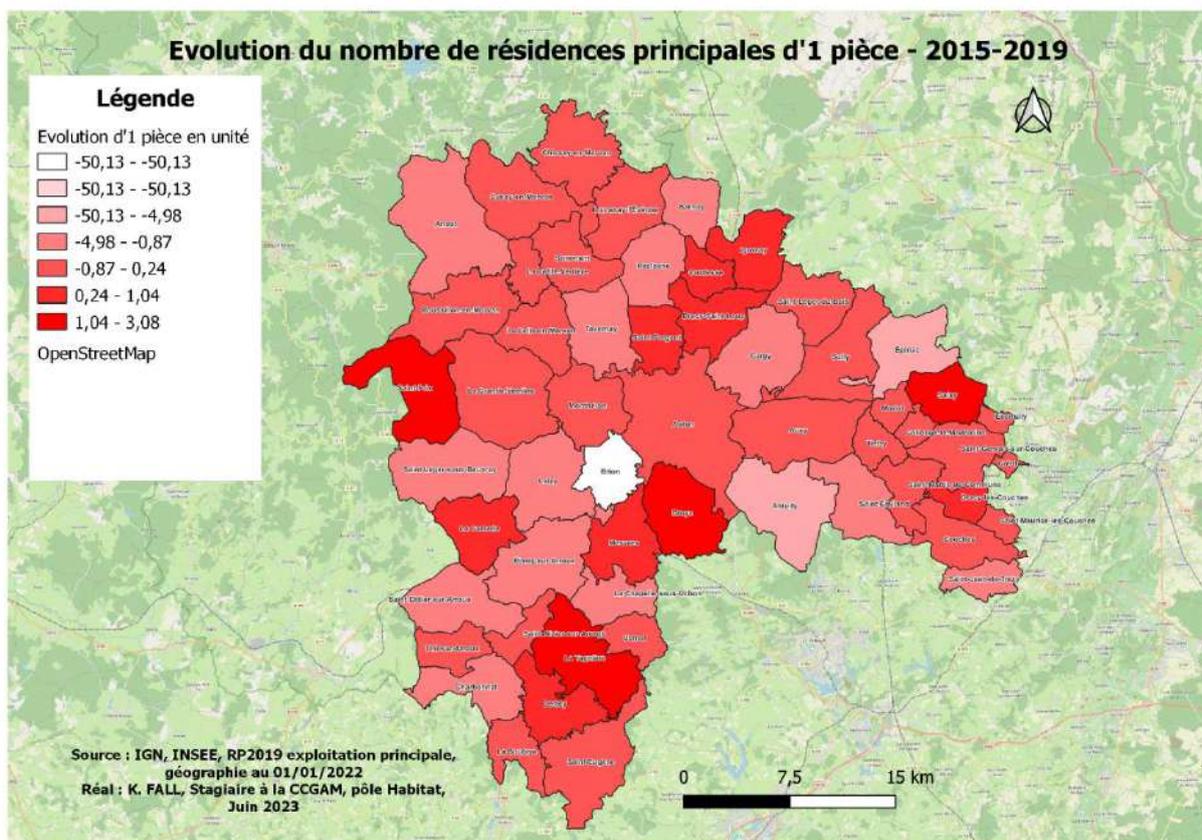
Graphique 40: Source INSEE, 2019 : Traitement K. FALL, 2023



Graphique 41: Source INSEE, 2019 : Traitement K. FALL, 2023



Carte 44: Source INSEE, 2019 : Réalisation K. FALL, 2023



Carte 45: Source INSEE, 2019 : Réalisation K. FALL, 2023

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

2 pièces : répartition par secteurs et par strates

	2 pièces	%	2015-2019	Evolution
CCGAM	1574	9	104	1
Autunois	1137	72	170	1,1
Epinacois	134	8	-31	0,8
Couchois	73	5	4	0,8
Morvan	95	6	-21	0,8
Arroux Uchois	135	9	-18	0,9
Autun	1005	88	81	1
Bourg relais	206	13	-21	0,5
Epinac	92	68	-20	0,8
Etang sur Arr	57	42	-2	0,9
Couches	57	78	1	1
Villages	364	23	44	1,5

Tableau 27: Source INSEE, 2019 : Traitement K. FALL, 2023

Le parc de deux pièces compte 1 574 logements, 9 % des résidences principales, en croissance de 5 % à Autun et en décroissance de moins 1 % dans les bourgs relais. Les logements orientés vers les personnes seules et couples sans enfant sont pour l'essentiel des deux pièces, 6 sur 10 sont localisés à Autun, soit un peu plus de 1 000 logements, avec l'apport d'une quatre vingtaines de nouveaux logements au cours des cinq dernières années. Parmi les bourgs relais qui concentrent 13 % de l'offre (206 logements), Epinac accueille 92 ménages, Couches et Etang-sur-Arroux presque une soixantaine chacun. Bien que modestes, les capacités d'accueil sont confrontées, à l'inverse du parc localisé dans les villages qui se réduit légèrement mais assure cependant un peu moins d'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 :

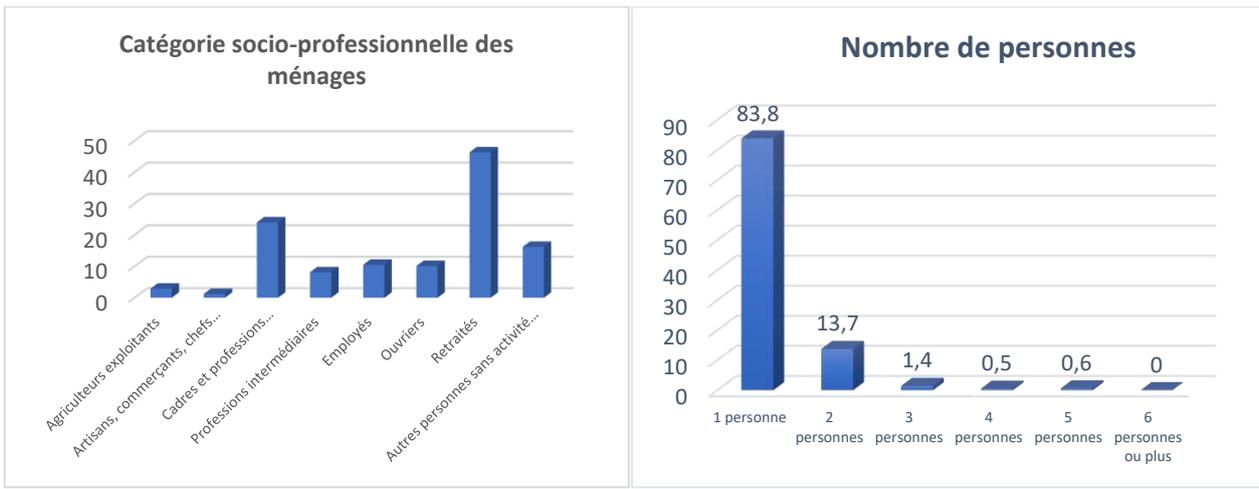
- Quatre logements sur 10 sont en locatif privé ;
- 25 % occupés par leur propriétaire
- Le parc social loge 30 % de ces petits ménages
- 2,6 % sont hébergés à titre gratuit.

Comme pour les studios, les deux composantes majeures sont le parc ancien et celui des années 70-90. Comme 83 % des ménages sont constitués d'une personne seule, les taux d'occupation sont confortables.

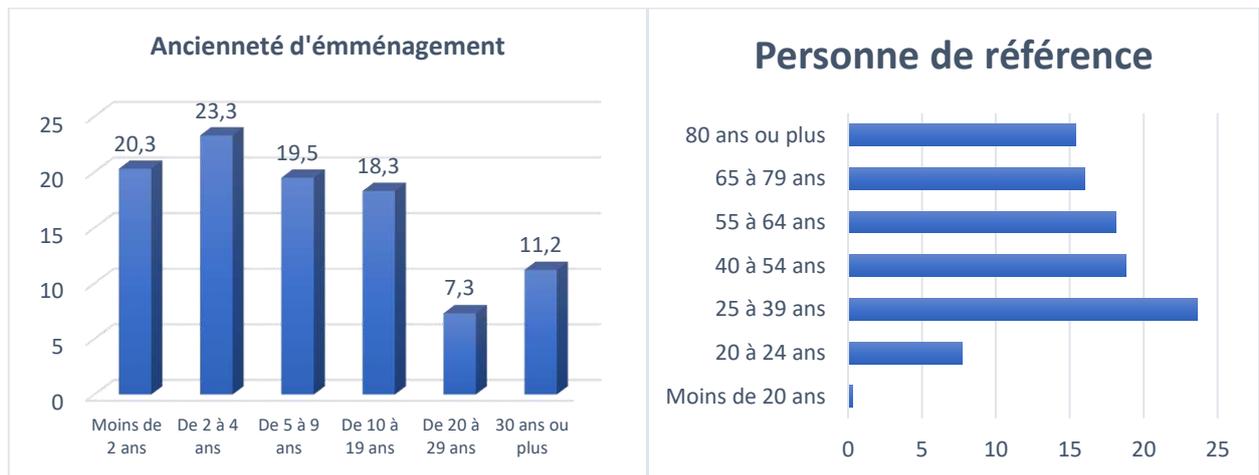
Le peuplement pour les catégories socio-professionnelles comme pour les tranches d'âges se répartit comme suit : 42 % de retraités (semblable à celui des studios), 21 % de cadres et professions intermédiaires, trois classes d'âges d'un poids équivalent, 25 à 39 ans, 44 à 54 ans et 55 à 64 ans. Mais le renouvellement est moins fréquent que celui des studios, près de la moitié des emménagements ont moins de cinq ans. Ils sont donc très récents.



Graphique 42: Source INSEE, 2019 : Réalisation K. FALL, 2023

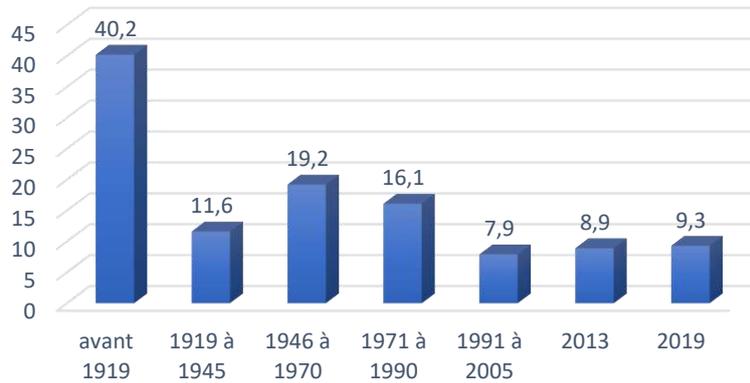


Graphique 43: Source INSEE, 2019 : Réalisation K. FALL, 2023

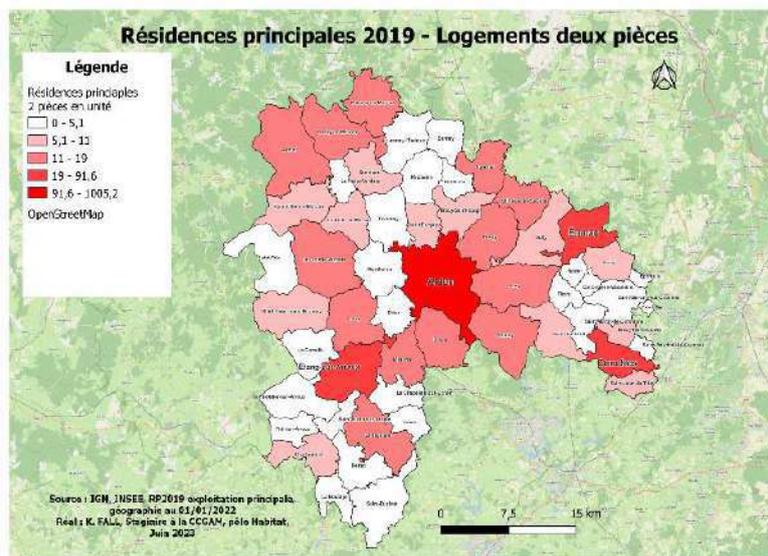


Graphique 44: Source INSEE, 2019 : Réalisation K. FALL, 2023

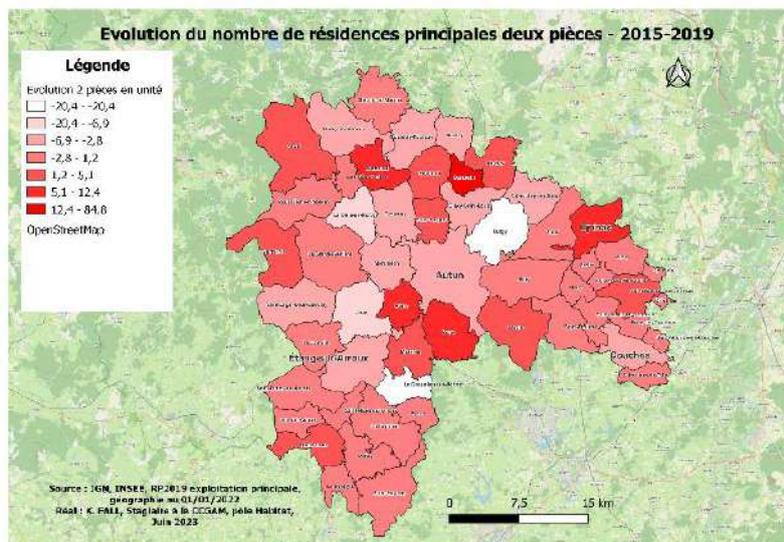
Ancienneté du bâti



Graphique 45: Source INSEE, 2019 : Réalisation K. FALL, 2023



Carte 46: Source INSEE, 2019 : Réalisation K. FALL, 2023



Carte 47: Source INSEE, 2019 : Réalisation K. FALL, 2023

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

3 pièces : répartition par secteurs et par strates

	3 pièces	%	2015-2019	Evolution
CCGAM	3719	22	-378	0,9
Autunois	2493	67	-92	0,9
Epinacois	308	8	-288	0,9
Couchois	162	4	3	0,9
Morvan	312	8	-1	0,9
Arroux Uchois	444	12	1	1
Autun	2043	82	-21	0,9
Bourg relais	418	11	-208	0,4
Epinac	170	55	-189	0,9
Etang sur Arr	139	31	-19	0,8
Couches	109	67	0	0,9
Villages	1258	34	-150	1,6

Tableau 28: Source INSEE, 2019 : Traitement K. FALL, 2023

Le parc de résidences principales est composé de 22 % de trois pièces, soit 3 719 logements. La moitié de l'offre est située en habitat individuel, l'autre moitié en collectif. Plus de la moitié est situé dans la ville centre d'Autun.

L'offre de logements est stable sur cinq ans.

On recense :

- 41 % de logements occupés par leur propriétaire ;
- 28 % par un locataire du secteur privé, avec une forte proportion du bâti ancien.
- 27 % du parc locatif social, pour l'essentiel construit dans les années 60 – 70.

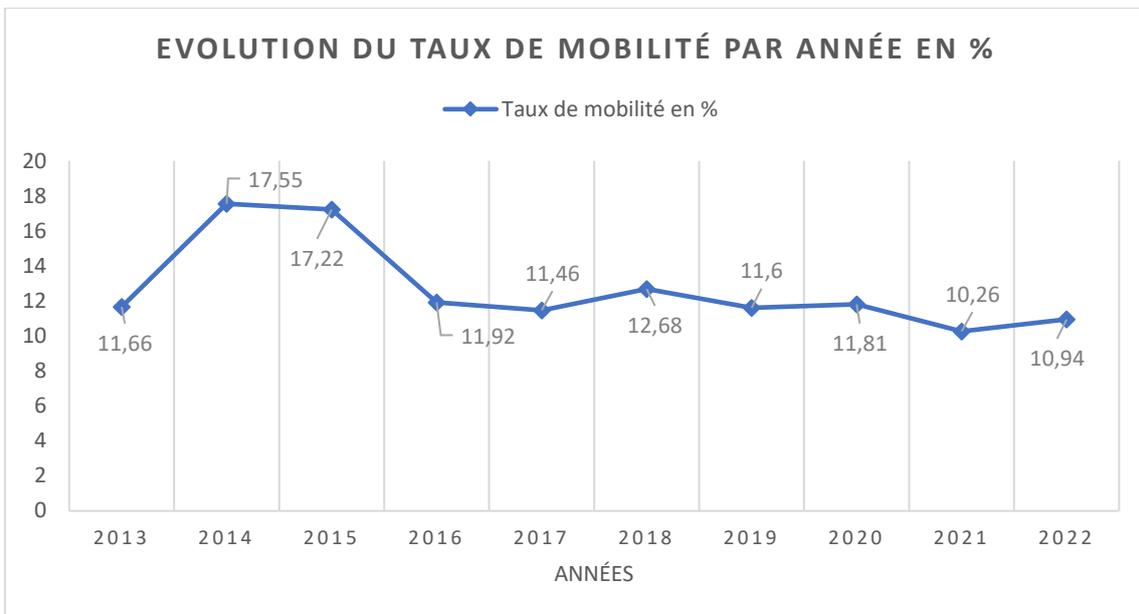
Ouvert également à un large éventail de classes d'âge, ce parc ne loge que peu de familles. Les ménages retraités constituent 44 % du total. Deux pointes apparaissent dans la pyramide des âges : l'une correspond aux jeunes retraités 65 à 79 ans, l'autre aux futurs retraités 55 à 64 ans.

Les ouvriers et les employés représentent 32 % des occupants du parc.

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 0,39 %.

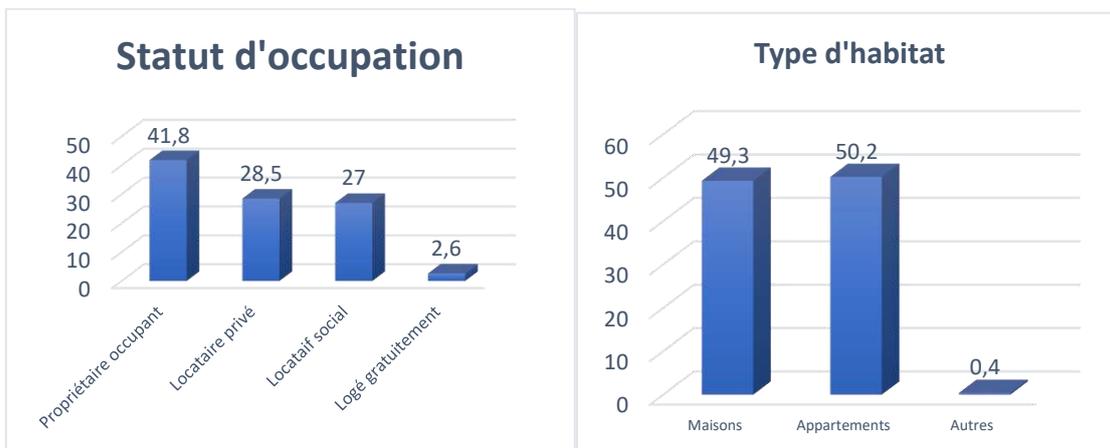
La mobilité résidentielle concerne les ménages dont les revenus excèdent au plafond en vigueur. Le parc social connaît une certaine rotation des ménages entre 2013 et 2022 selon le RPLS.

En effet, le parc de logement locatif social de la CCGAM a connu un taux important de mobilité résidentielle en 2014, soit 17,55%. En outre, ce taux a enregistré une diminution de 2015 jusqu'à 2022.

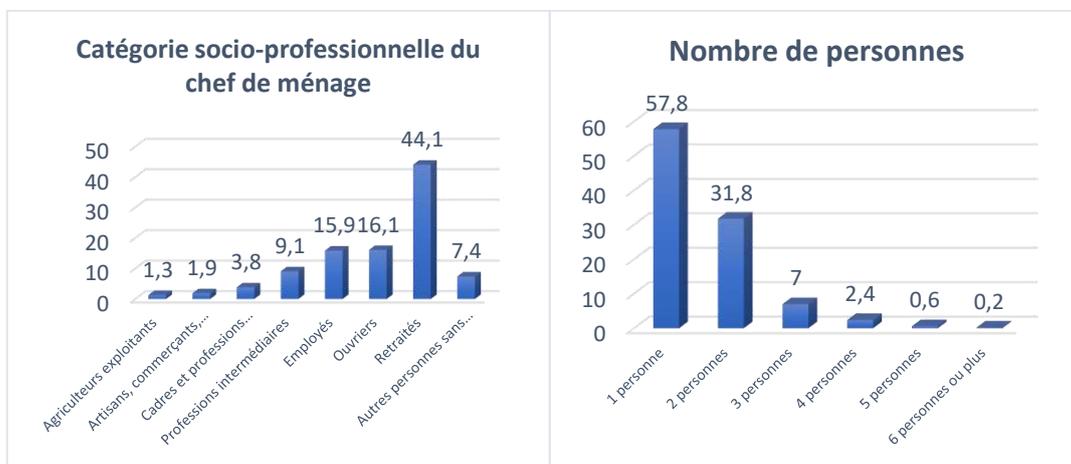


Graphique 46: Source : RPLS, 2022, Réalisation A. CISSE, 2023

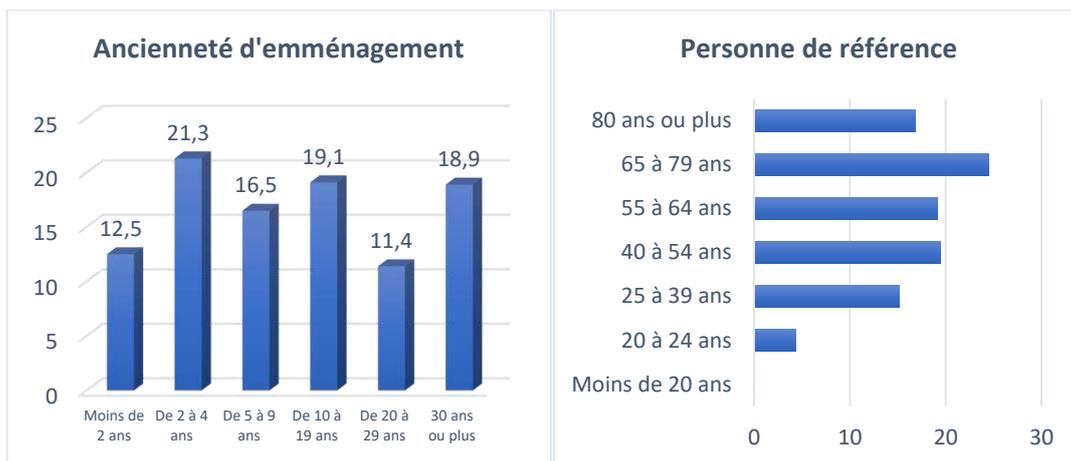
L'ancienneté de l'emménagement fait ressortir trois composantes assez équilibrées : un tiers d'emménagements récents (moins de cinq ans), un peu plus d'un tiers de cinq à 20 ans, un peu moins d'un tiers de 20 ans et plus.



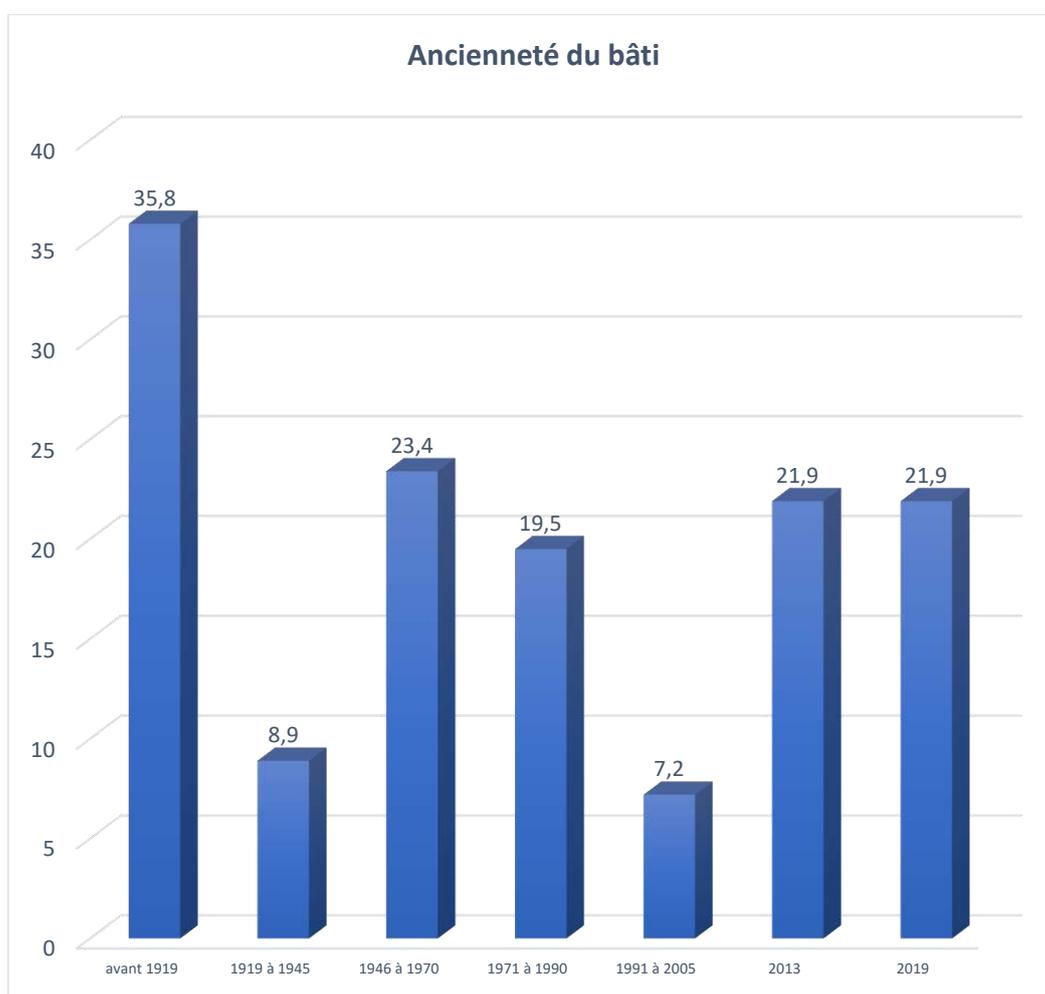
Graphique 47: Source : INSEE, 2019, Réalisation K. FALL, 2023



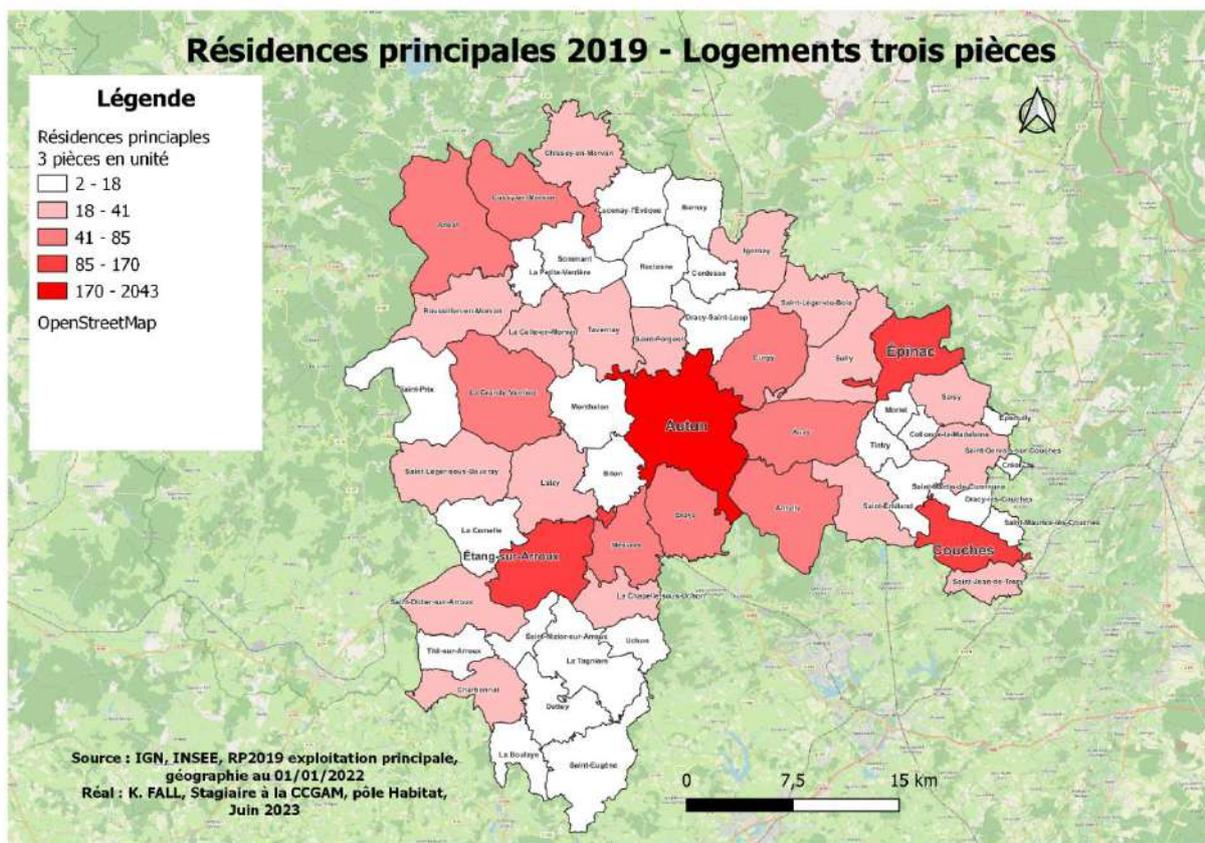
Graphique 48: Source : INSEE, 2019, Réalisation K. FALL, 2023



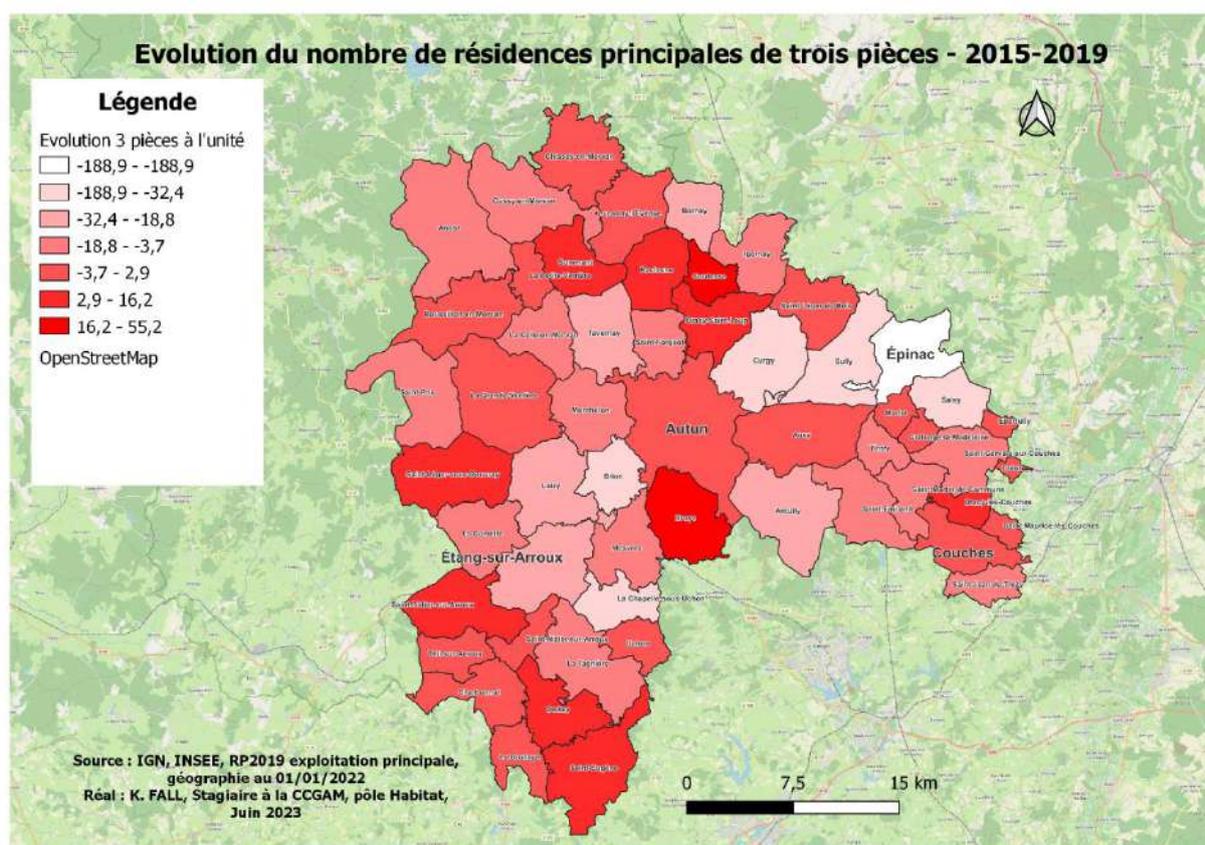
Graphique 49: Source : INSEE, 2019, Réalisation K. FALL, 2023



Graphique 50: Source : INSEE, 2019, Réalisation K. FALL, 2023



Carte 48 Source : IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023



Carte 49: Source : IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

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

4 pièces : répartition par secteurs et par strates

	4 pièces	%	2015-2019	Evolution
CCGAM	4739	28	-402	0,9
Autunois	2724	57	-376	0,9
Epinacois	567	12	-29	0,9
Couchois	239	5	2	0,9
Morvan	470	10	-15	0,9
Arroux Uchois	739	16	15	1
Autun	1652	61	-217	0,9
Bourg relais	770	16	-3	0,4
Epinac	336	59	-23	0,9
Etang sur Arroux	275	37	25	1
Couches	159	66	-5	0,9
Villages	2317	49	-182	1,5

Tableau 29 Source : INSEE, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

Le parc de logements de quatre pièces compte 4739 logements, soit 28 % des résidences principales, cependant ce type de logement ne croit que très peu, surtout à Autun. Constitué aux quatre-cinquième par des maisons individuelles, ce parc occupe principalement la périphérie de la ville centre et des bourgs-relai, surtout à Epinac et Etang-sur-Arroux. Sa dynamique de croissance perdure, bien que très inférieure à celle de la CUCM.

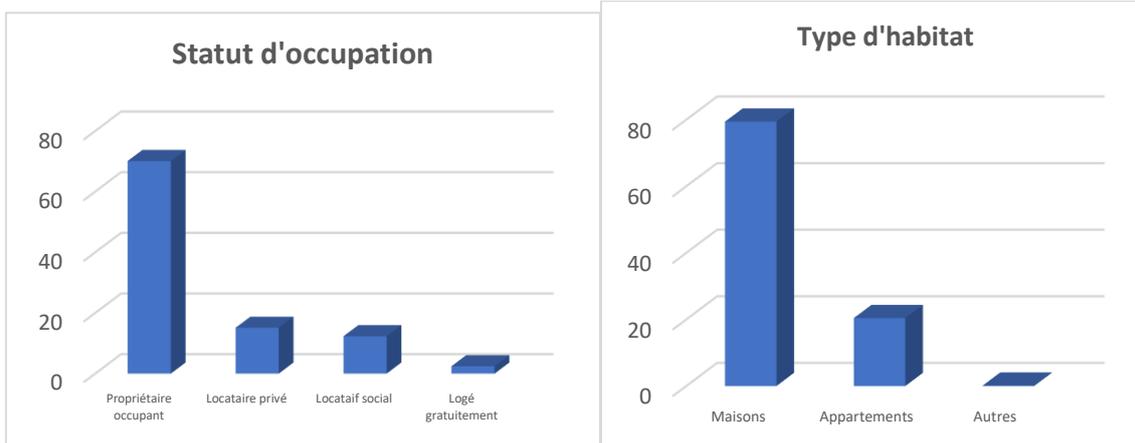
Le bâti très ancien est en retrait de 5 points par rapport aux trois pièces, compensé par celui des années 80, et les constructions récentes : 22 % des logements datent d'après 1991.

Le statut d'occupation dominant est toute propriété, le locatif n'assurant que 15 % du total dans le secteur privé et 14 % dans le secteur social.

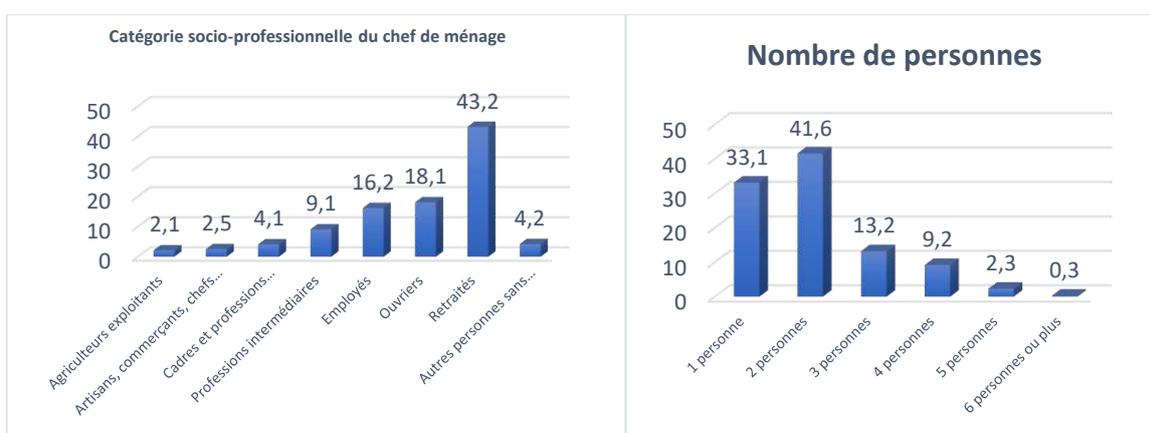
Comme 42 % des logements sont occupés par la même famille depuis plus de 20 ans, et 20 % de 10 à 19 ans, la part des ménages retraités atteint 43 %.

Les ménages d'une ou deux personnes constituent 74 % du total. Les familles comptent surtout des ménages de trois et quatre personnes (23 %), seuls 3 % des ménages étant des familles nombreuses.

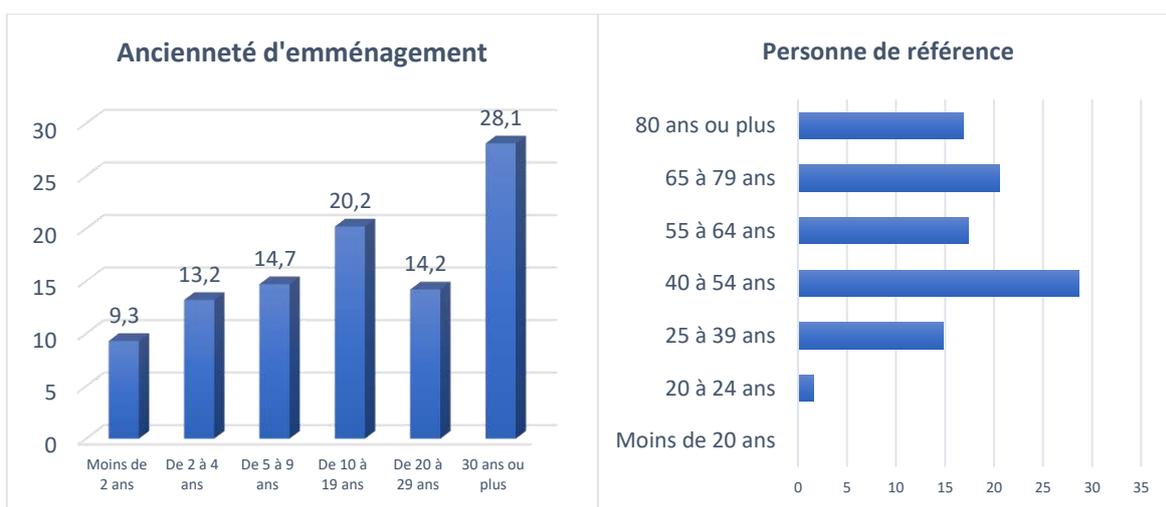
Parmi les classes d'âge les plus marquées, deux correspondent aux séniors, 65 à 79 ans et 80 ans et plus et aux quadragénaires. Le coût relativement élevé de ce type de maisons les rend peu accessibles aux ménages plus jeunes. Parmi les actifs, ouvriers et employés sont les plus représentés (18 % et 16 % du total).



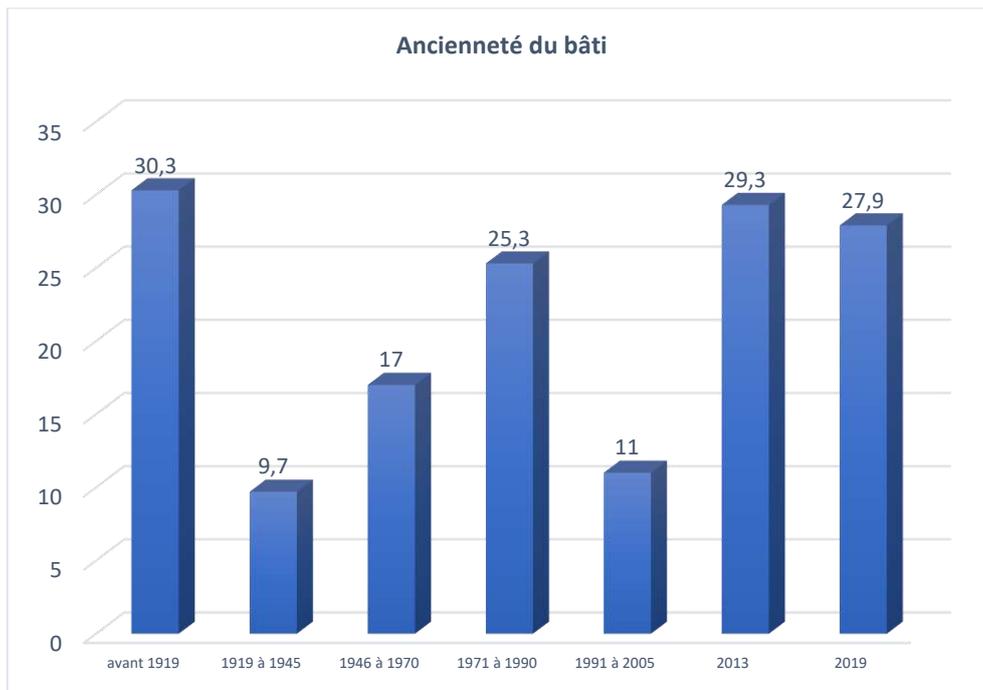
Graphique 51 - Source : INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023



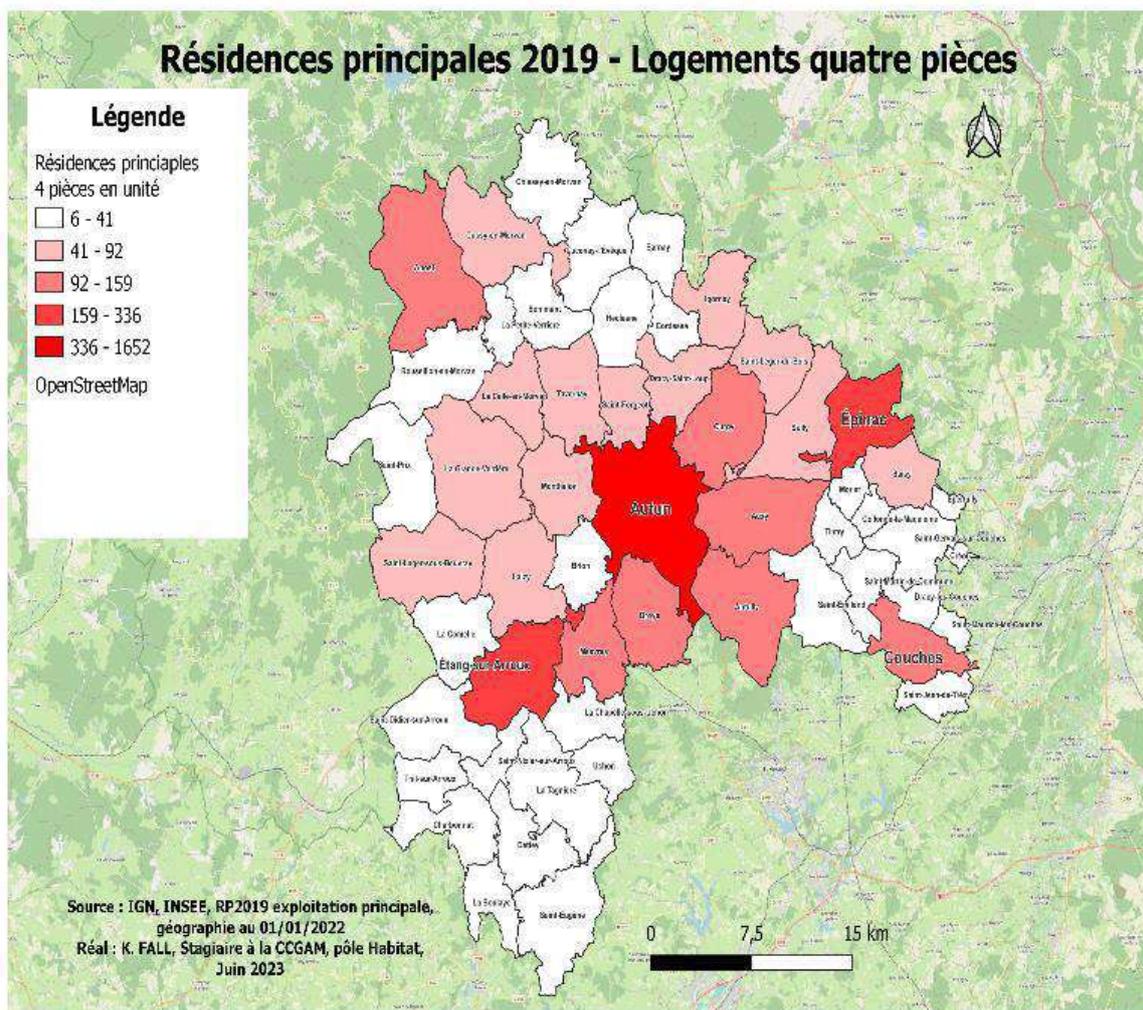
Graphique 52 - Source : INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023



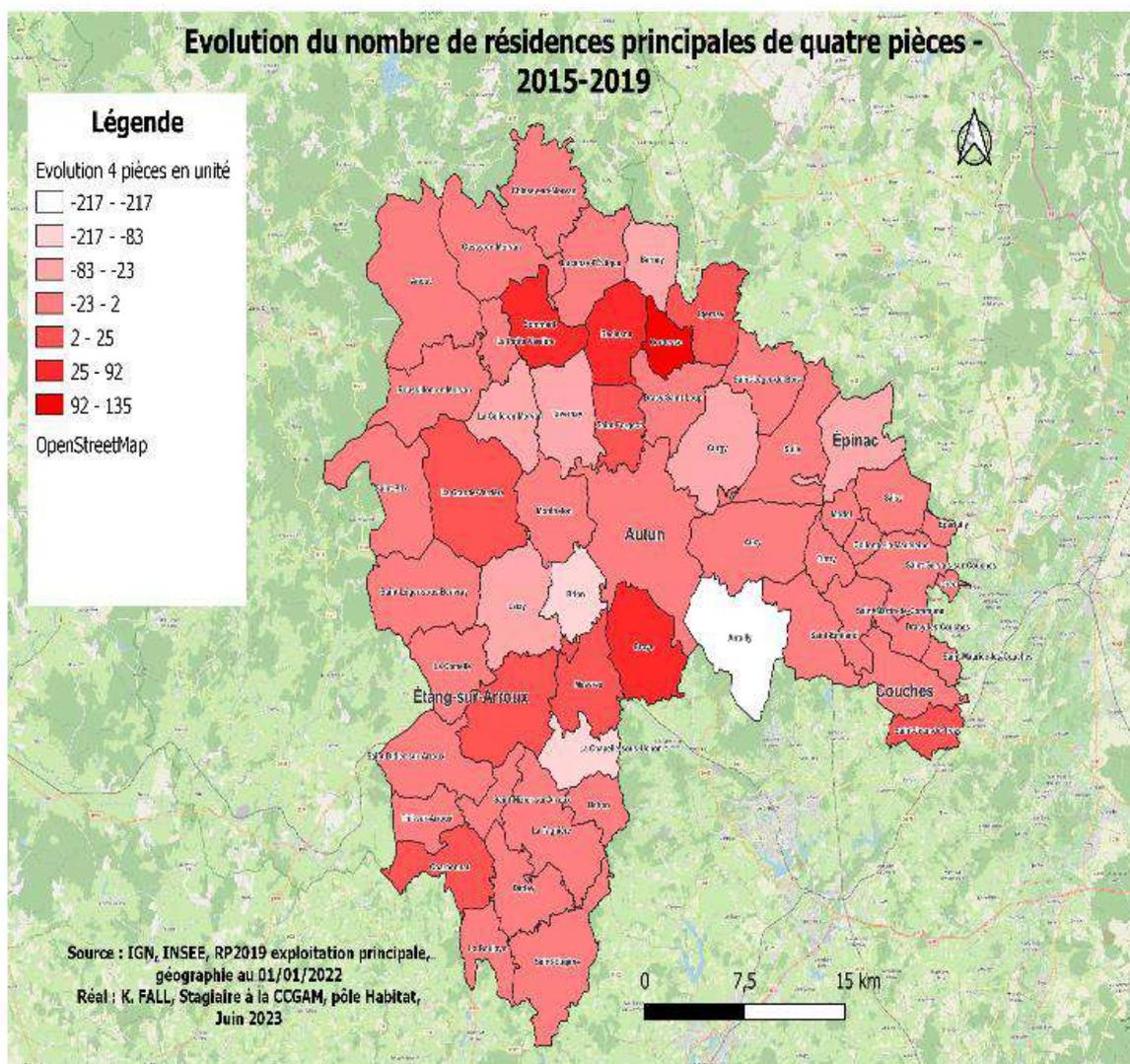
Graphique 53 - Source : INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023



Graphique 54 - Source : INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023



Carte 50 - Source : IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023



Carte 51 - Source : IGN INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

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

5 pièces : répartition par secteurs et par strates

	5 pièces	%	2015-2019	Evolution
CCGAM	6567	39	170	1
Autunois	3604	54,88	83	1
Epinacois	824	12,55	62	1,1
Couchois	420	6,4	-9	1,1
Morvan	719	10,95	21	1
Arroux Uchois	1000	15,23	13	1
Autun	1749	48,53	22	1
Bourg relais	978	14,89	14	0,4
Epinac	419	50,82	47	1
Etang sur Arr	310	31	-20	0,9
Couches	249	59,23	-12	0,9
Villages	3840	58,48	134	1,5

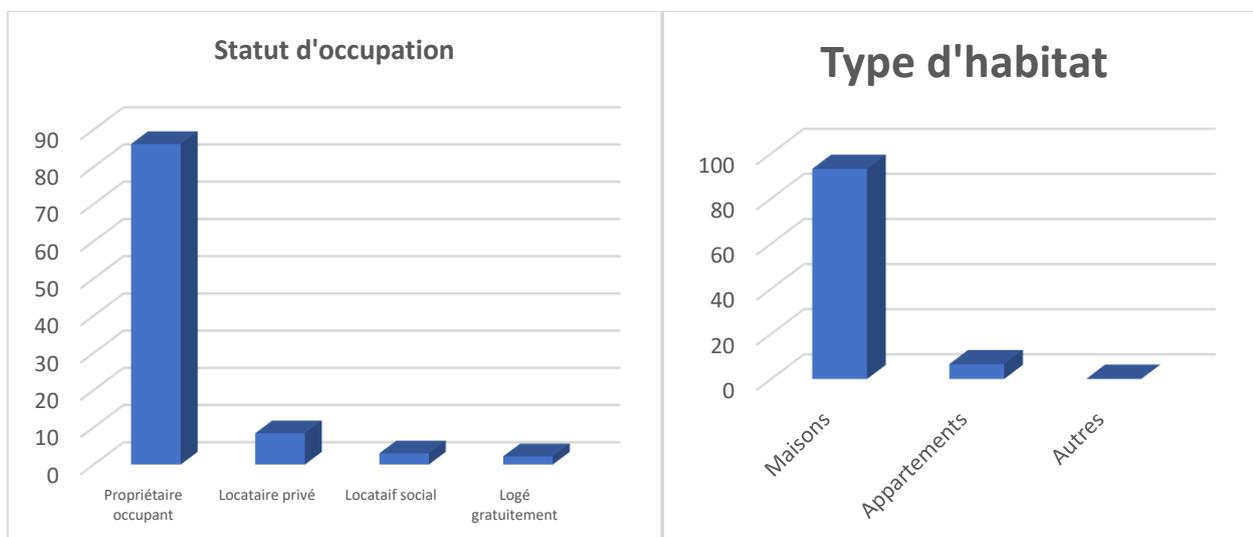
Tableau 30 - Source : INSEE, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

Les grands logements d'au moins cinq pièces représentent 39% du parc de résidences principales, soit 6567 logements de la CCGAM. 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 11 % sont en locatif, représentent 58 % du parc immobilier des villages et 15 % dans l'ensemble des bourgs relais.

Elles sont fréquentes dans les grandes villes de la CCGAM par rapport à leur pôle de référence : Autun (49 %), Epinac (50 %), Couches (59 %) et Etang-sur-Arroux (31%). Les effectifs n'augmentent que de 2,5% en conséquence de deux mouvements inverses : 134 maisons dans les villages, 22 à Autun, 47 à Epinac contre – 20 à Etang-sur-Arroux et – 12 à Couches.

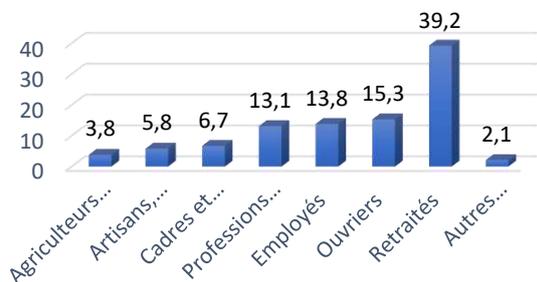
Ce type de biens, plus sélectif, est favorable à l'installation des familles mais très consommateur d'espace. Le faible prix du foncier et de l'immobilier local permet également un accès facile à ce type de biens pour les ménages souhaitant s'installer et devenir propriétaires sur le territoire de la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

Datant pour 36% des logements en 1919, mais pour 28% d'après 1971, ces maisons sont souvent occupées depuis longtemps. Les deux tiers depuis plus de 10 ans et même 30% depuis plus de 30 ans. Les retraités en occupent 2 sur cinq, les ouvriers et employés étant les catégories d'actifs les plus représentées (15,3 % et 13,8 %). Les tranches d'âges 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 en principe à l'équilibre, mais le vieillissement gagne également cette composante du parc. Les petits ménages sont largement dominants (64%), mais 28% sont des familles de trois ou quatre personnes et 7% de familles plus nombreuses.

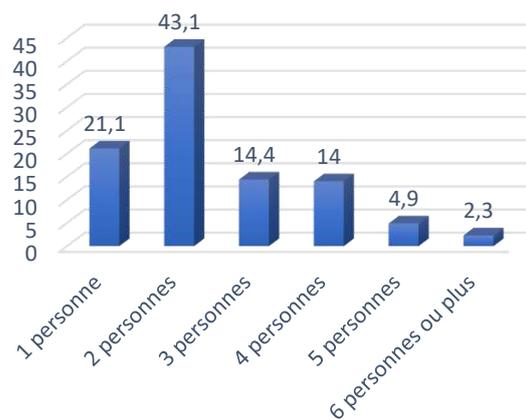


Graphique 55 - Source : INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

Catégorie socio-professionnelle du chef de ménage

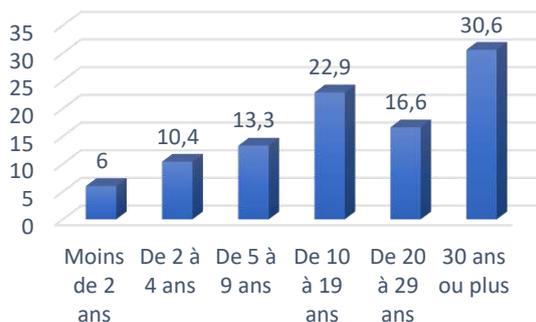


Nombre de personnes

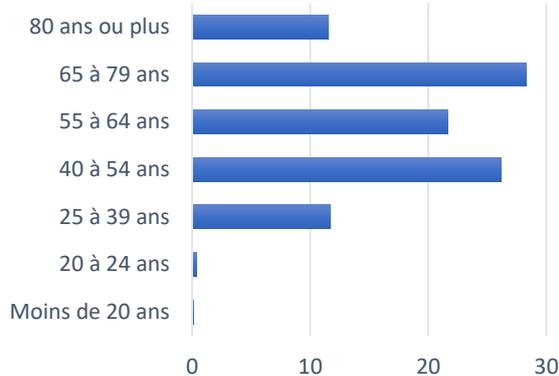


Graphique 56 - Source : INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

Ancienneté d'emménagement

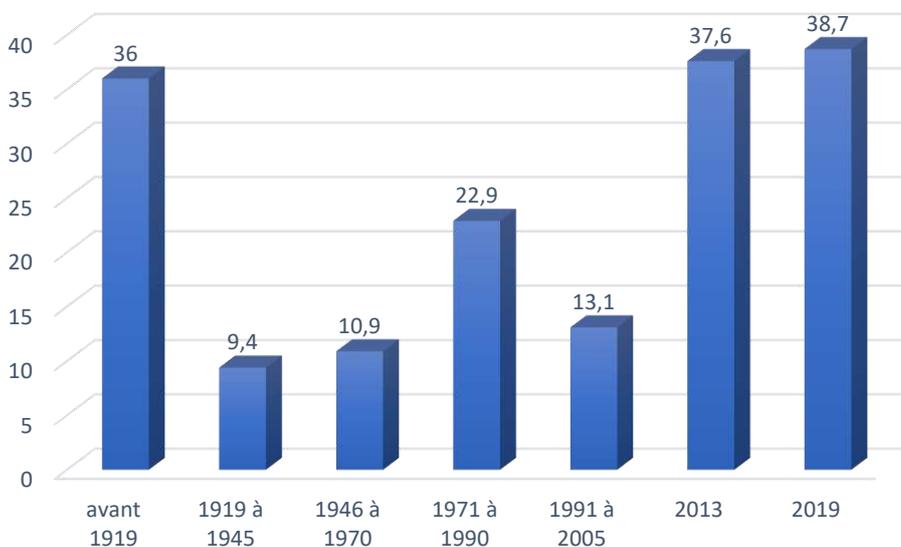


Personne de référence

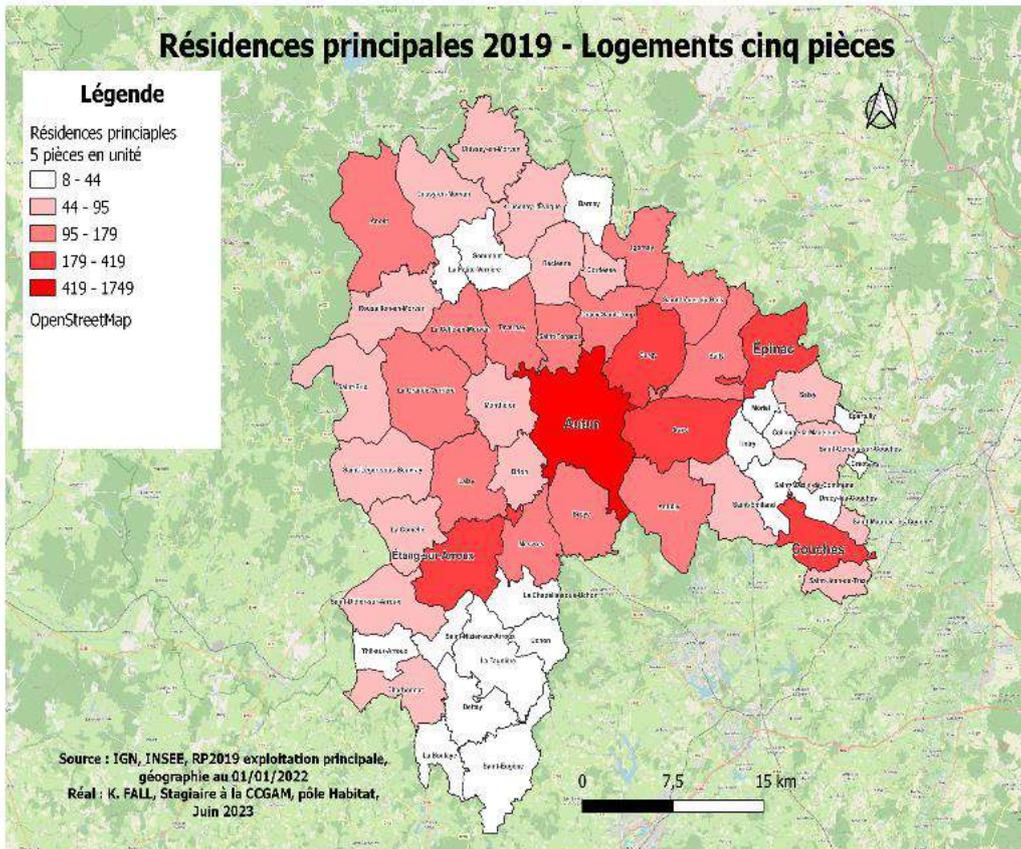


Graphique 57 - Source : INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

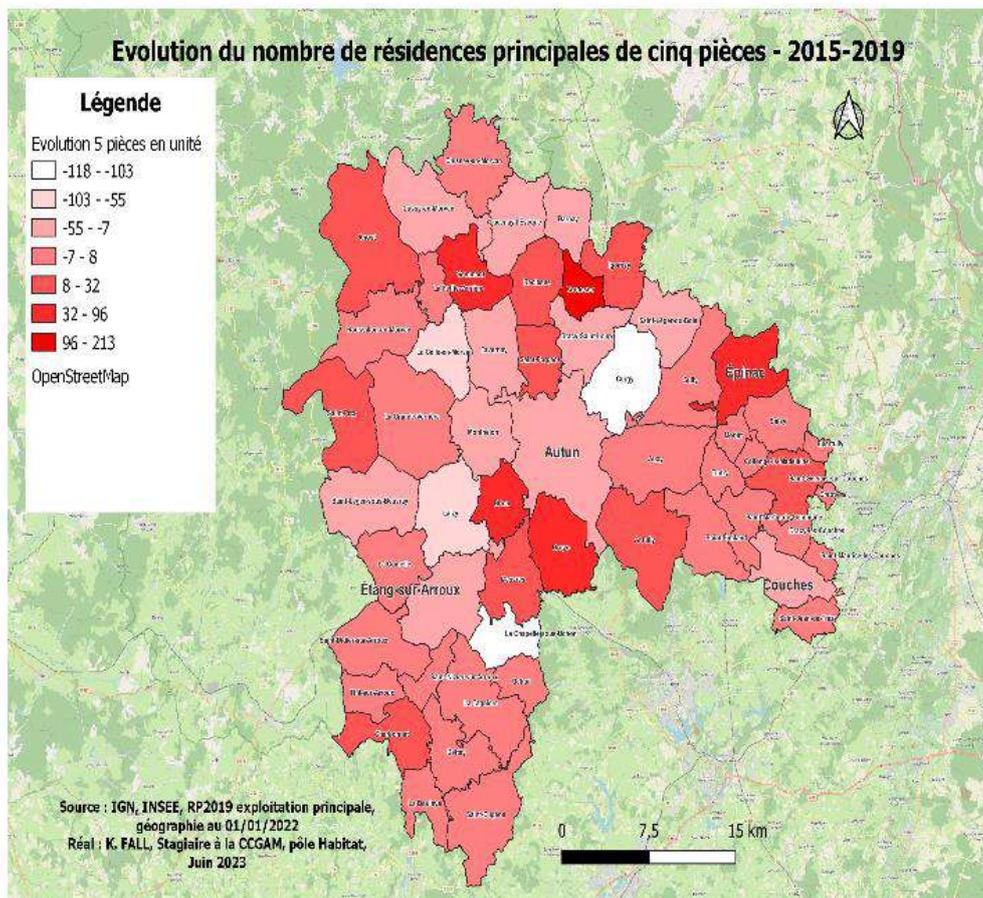
Ancienneté du bâti



Graphique 58 - Source : INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023



Carte 52 - Source : IGN INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023



Carte 53 - Source : IGN INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

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 57 % dans le secteur privé et 43 % dans l'habitat social. Localisés à 85 % dans la ville centre d'Autun, ils souffrent à la fois de la concurrence 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 du cycle de vie : les familles ont emménagé dans des grands logements, il y a parfois plus de 20 ans, les parents sont restés après le départ des enfants. La part des 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 préoccupante. Elle se présente sur 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 liées 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'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) ont apporté, comme évoqué supra, une amélioration certaine au Quartier de la Politique de la Ville (QPV) de 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 du parc locatif sociaux 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 des citadins, français ou étrangers (néerlandais notamment). Les résidences principales 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, permettant 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 intercommunal tend à donner la priorité pour les prochaines années à la mise à niveau du bâti ancien sur l'ensemble du territoire de la CCGAM : 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. Ainsi, la production de nouveaux logements (sous réserve de l'éligibilité dans le cadre de la loi ZAN) sera adaptée en fonction des besoins de la population. Donc une production de logements neufs plus petits que ce soit dans les villages, les bourgs relais et à Autun. Ceci aura également pour but de 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 ménages occupants le parc des résidences principales privées

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, moins de deux tiers des ménages sont propriétaires de leurs logements, les locataires se répartissent pour moitié dans le parc privé et dans le parc social (29 % et 12 %).

L'évolution du parc est globalement négative sur l'ensemble du territoire de la CCGAM par rapport à la CUCM, où une forte croissance des propriétaires est notée.

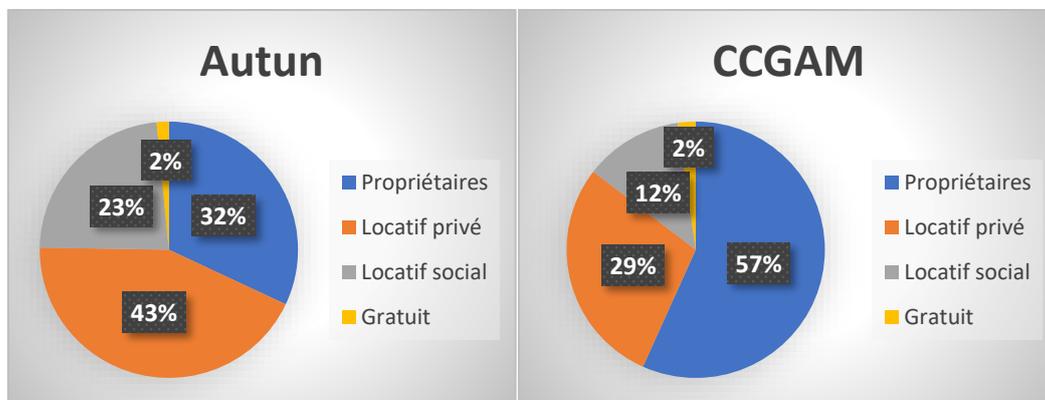
La taille moyenne des ménages propriétaires (2,13 personnes) souligne à elle seule trois caractéristiques socio-démographiques : davantage de familles, plus nombreuses et plus aisées, mais installées depuis plus longtemps (près de 30 ans). La mobilité est faible.

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

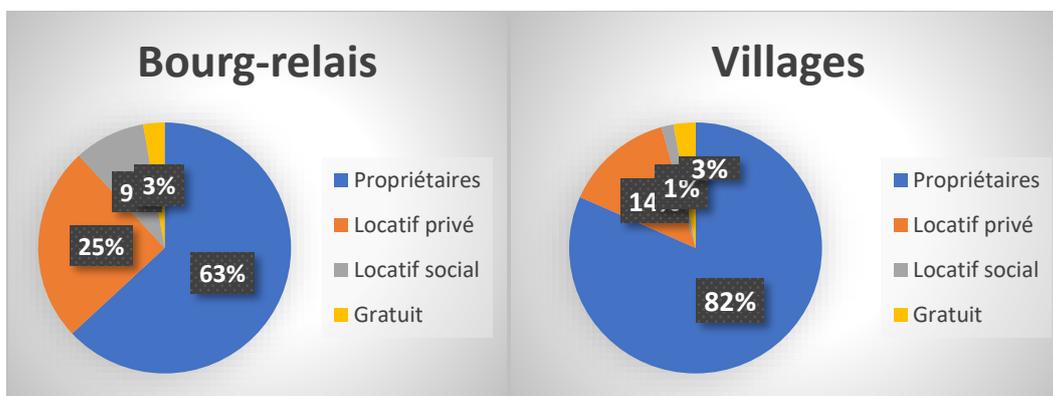
Dans les bourgs relais, le locatif privé est très intéressant (25 %) par rapport aux logements sociaux qui reste statique à 9 %. Les propriétaires occupent presque les deux tiers du parc.

Dans les villages, la part des propriétaires est encore majorée, le parc social pratiquement inexistant ; seuls 14 % des logements sont loués.

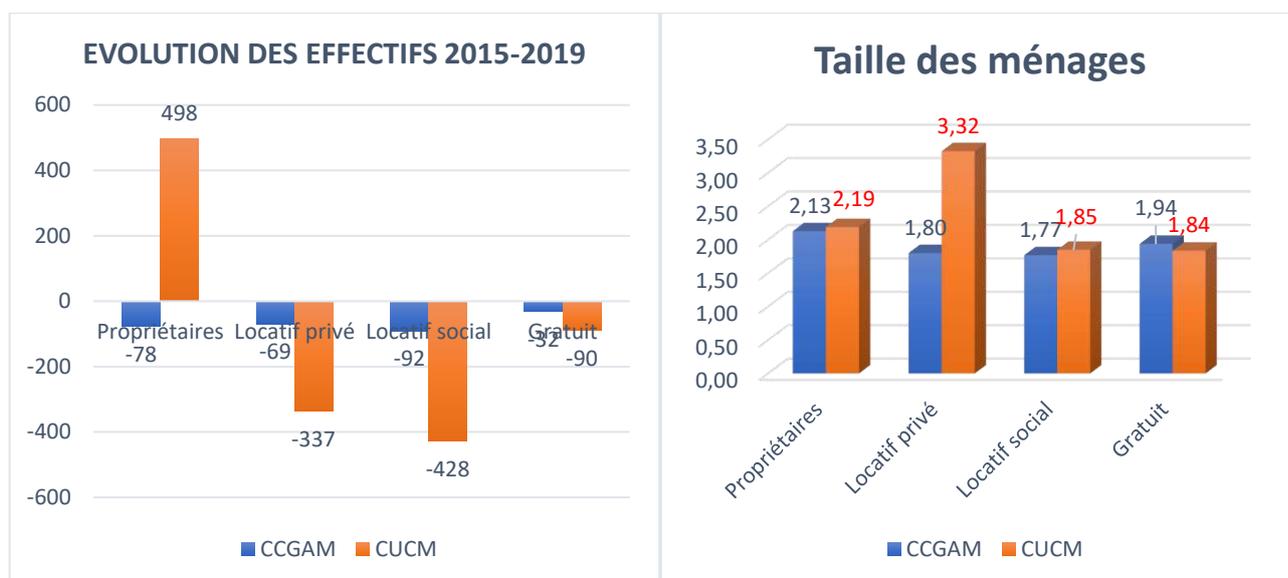
Statut d'occupation des logements en 2019



Graphique 59 - Source INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023



Graphique 60 - Source INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023



Graphique 61 - Source INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

4.1 Les propriétaires occupants

Propriétaires occupants : une prédominance, excepté à Autun

Figure : propriétaires occupants

	en 2019	en %	2015-2019	évolution
CCGAM	10977,0	56,7	-78,0	1,0
Autunois	5817,9	47,4	-113,0	1,0
Epinacois	1440,3	74,8	-4,6	1,0
Couchois	690,5	72,7	-4,5	1,0
Arroux Uchon	1697,5	66,6	32,3	1,0
Morvan	1331,0	80,7	11,8	1,0
Autun	2792,5	32,0	-154,8	0,9
Bourg relais	1688,0	63,0	-17,0	1,0
Epinac	740,9	67,5	-8,1	1,0
Etang sur Arroux	528,0	55,3	6,1	1,0
Couches	419,2	67,0	-14,7	1,0
Villages	6496,5	81,7	93,8	1,0

Tableau 31 Source INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

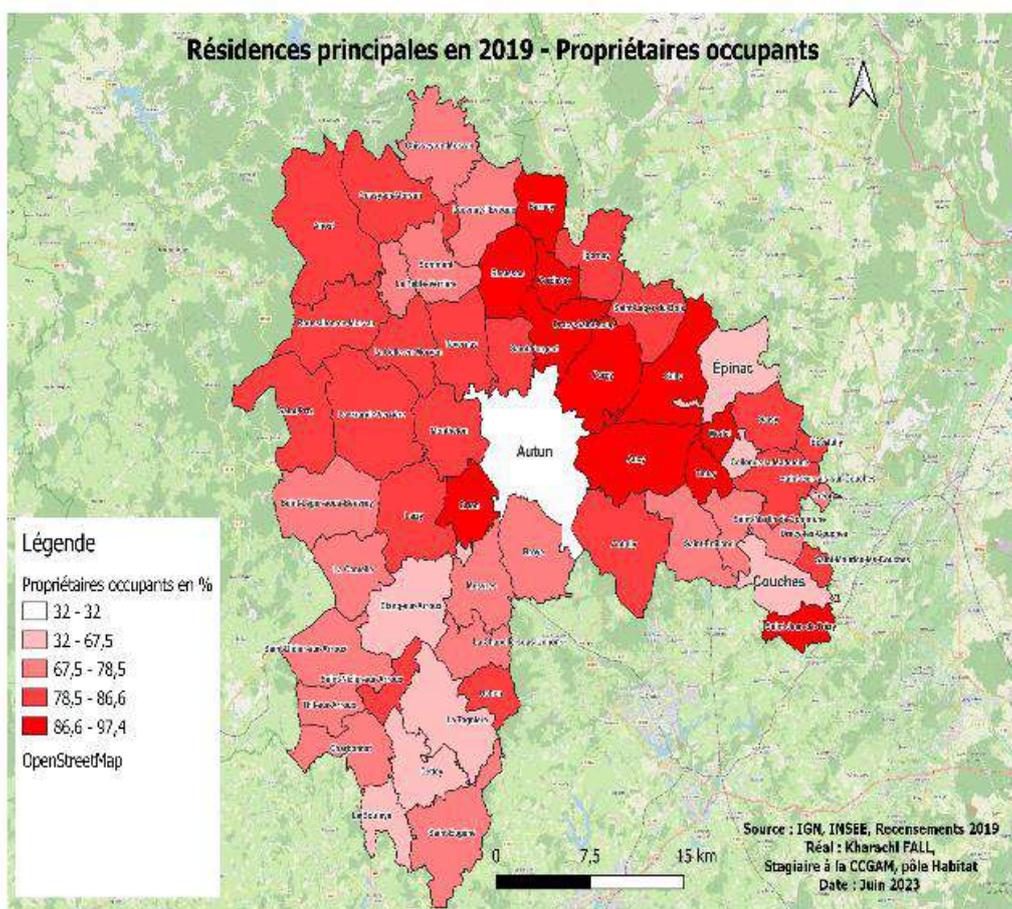
Sur le parc de résidences principales, plus d'un logement sur trois sont occupés par leur propriétaire, soit 10 977 logements. Le statut de propriétaire s'est diminué de 7 points au cours des cinq dernières années (7,5 %).

A Autun, ils ne représentent que 32 % des ménages. Ce taux connaît une baisse rapide de moins de 10 % sur le territoire. Dans la périphérie pavillonnaire, la part des propriétaires excède neuf ménages sur dix.

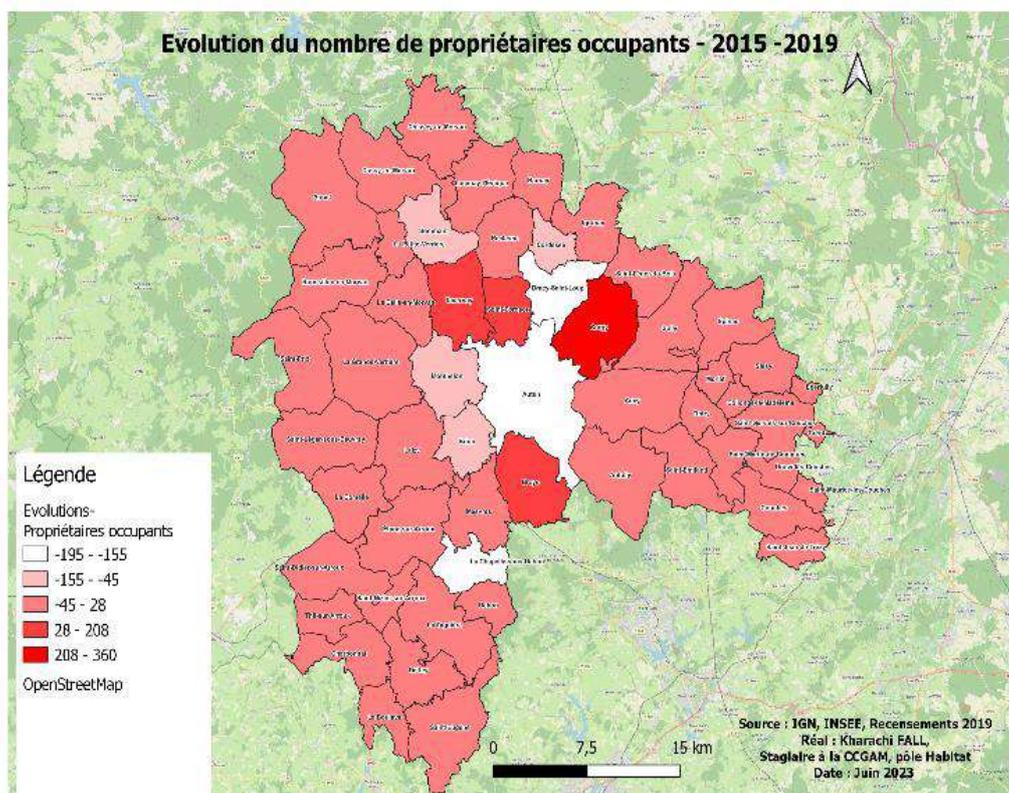
Comme pour Autun, presque la même baisse est constatée, ce taux représente 63 % des ménages.

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

La part des résidences secondaires conduit à une moindre part de propriétaires dans plusieurs secteurs : La Tagnière, Dettey, La Boulaye, ...



Carte 54 Source IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023



Carte 55 - Source IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

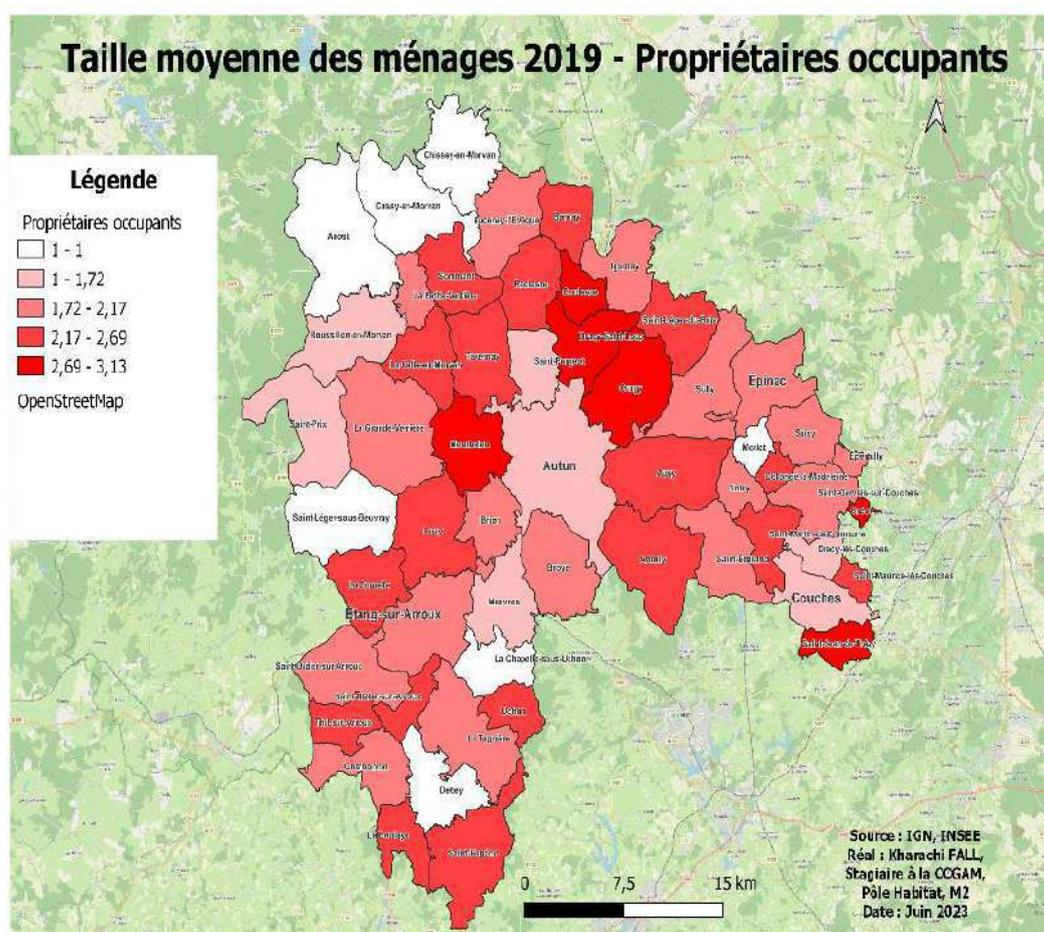
Propriétaires occupants : un profil plus familial mais touché par le vieillissement

La taille moyenne des ménages est supérieure à celle des autres statuts, en corrélation avec des surfaces habitables plus vastes destinées 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 d'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 dans le secteur d'Anost (1 personne), en lien avec le vieillissement constaté de la population.



Carte 56 - Source IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

4.2 les locataires du parc privé

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

	Locatif privé	En %	2015-2019	Evolution
CCGAM	5561	28,73	-69	1,26
Autunois	4196	34,15	-30	2,11
Epinacois	356	18,49	-14	0,91
Couchois	177	18,65	4	1,11
Arroux Uchon	603	23,65	-17	1,16
Morvan	229	13,88	-12	1,01
Autun	3775	43,26	-10	1,00
Bourgs-relais	672	25,09	-24	2,91
Epinac	258	23,52	-9	0,97
Etang sur Arroux	281	29,42	-14	0,95
Couches	133	21,25	-1	0,99
Villages	1114	14,00	-35	-2,65

Tableau 32 Source INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

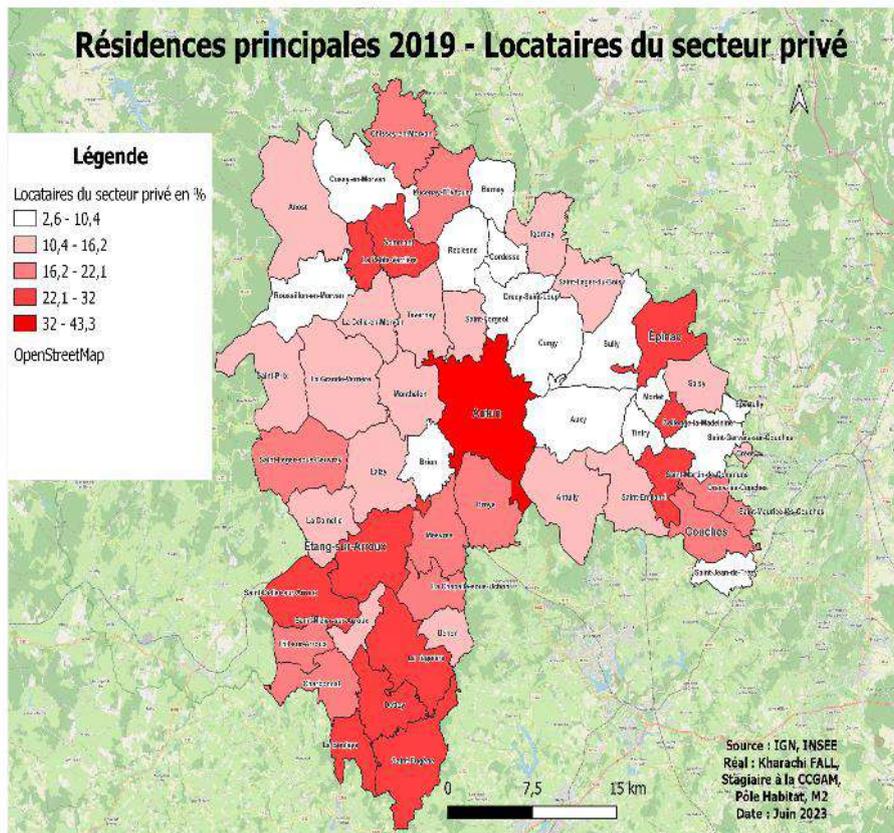
Le parc de logements locatifs privés avoisine les 5500 logements. Cela représente 28% du parc total de logements de la CCGAM, un cinquième en villages, deux tiers à Autun et dans les bourgs relais.

43% du parc locatif se localise à Autun, 25% dans les bourgs relais et 14% dans les villages.

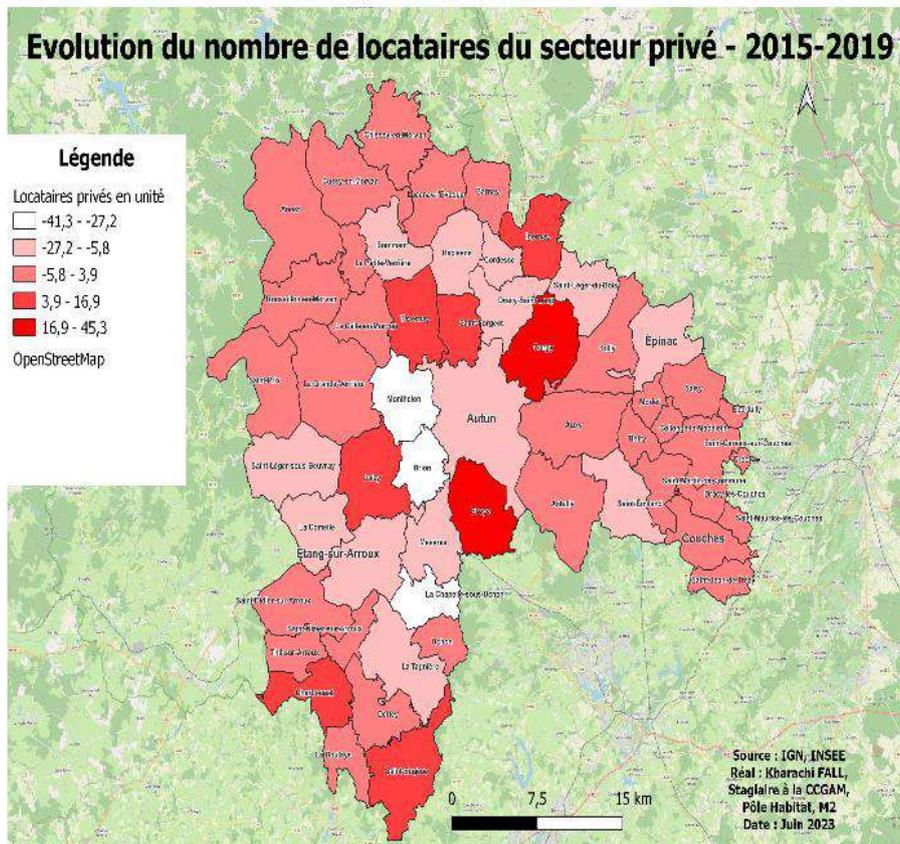
Les taux sont proportionnellement plus élevés au sud-ouest (Vallée de l'Arroux), au Sud-Est autour de Couches ainsi qu'au Nord d'Autun vers Lucenay l'Evêque.

A la différence de la Communauté Urbaine Creusot Montceau (CUCM), où le locatif privé progresse rapidement, celui de la CC du Grand Autunois Morvan se contracte dans les secteurs où il reste davantage représenté. Le locatif privé s'est réduit considérablement ces cinq dernières années dans les villages, à Etang-sur-Arroux et à Autun.

Toutefois le parc locatif privé connaît une évolution par rapport à la propriété. Cela pourrait être lié aux difficultés économiques et à la crise sanitaire des dernières années.



Carte 57 Source, IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023



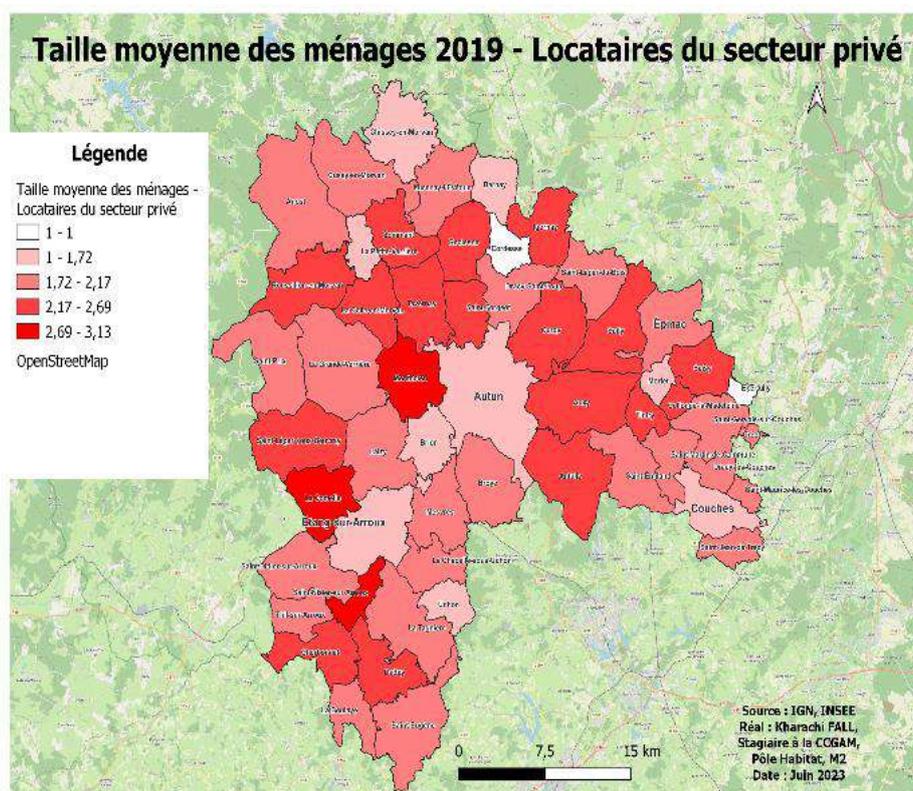
Graphique 62- Source, IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

Locatif privé : des 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 logements où les tailles moyennes des ménages sont assez bonnes : 2,08 pour l'ensemble du territoire et 1,70 à Autun.

Une partie de l'offre locative, située dans le pavillonnaire des communes périphériques des bourgs relais accueille de fait de 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 du Grand Autunois Morvan, ce temps est plus important, dû peut être aux ressources moins importantes des jeunes ménages.



Carte 58 Source, IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

4.3 Synthèse et enjeux

- Le territoire de la CCGAM se traduisait par un nombre de propriétaires occupants supérieur à ce qui est constaté ailleurs en Saône-et-Loire. De deux logements sur trois, on est passé à moins de deux logements sur trois occupés par leur propriétaire, ce taux a diminué durant ces 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 coût abordable. Ils 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 sur le territoire, se concentrent plutôt dans la ville-centre et les pôles 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 de 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 (28%) ou social (12%). Le parc d'Autun, par sa diversité, joue un rôle essentiel dans les parcours résidentiels au sein de la CCGAM. 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 les 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 augmente légèrement entre 2015 et 2019.
- 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

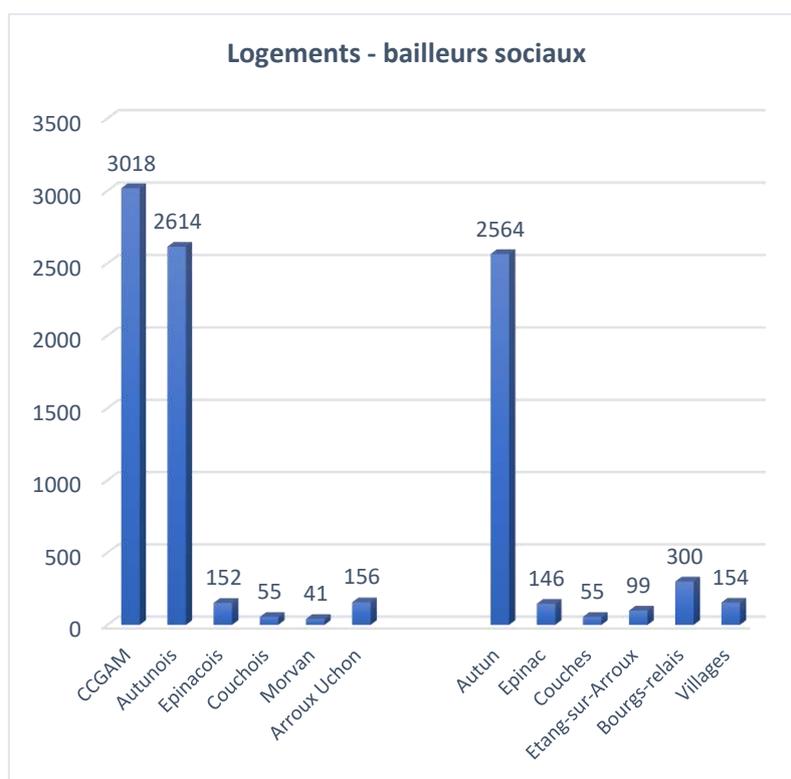
Le parc locatif social offre un total de 3018 logements soit 17,78% en baisse de 0,31% du parc de résidences principales, dont 10,5% en habitat individuel.

Les logements locatifs sociaux sont constitués par :

- Le parc géré par les bailleurs sociaux, qui comprend 2 607 logements (89% du total), très majoritairement localisés à Autun et dans les bourgs relais ;
- Les logements communaux conventionnés, très répartis dans les petites communes : 154 logements (5% du total) ;
- Les logements du parc privé conventionné, situés pour moitié à Autun, mais également présents dans les villages, apportent un complément de X logements pour le parc locatif social.

L'essentiel du parc se localise dans la ville d'Autun, au centre de la CC du Grand Autunois Morvan, 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.

Autun offre ainsi 2 482 logements sociaux sur un parc de 6 700 résidences principales, soit un taux de 37 %. Le parc est essentiellement constitué d'immeubles collectifs, seuls 5% de ce parc est individuel.



Graphique 63 Source, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

	population	logements	résidences Princ	Collectif	individuel	total	%/ rés. Princ	% individuel
CCGAM	34856	23442	16967	2607	296	3018	17,79	9,81
Autunois	20615	12739	10216	2339	170	2614	24,77	6,50
Epinacois	3936	2740	1845	122	26	152	8,02	17,11
Couchois	5113	1362	908	42	13	55	6,06	23,64
Morvan	2037	3161	1620	16	25	41	2,53	60,98
Arroux Uchon	3155	3439	2378	88	62	156	6,35	39,74
Autun	12987	8338	6700	2335	126	2564	38,27	4,91
Epinac	2164	1412	1020	122	26	146	14,31	17,81
Couches	1323	842	585	42	13	55	9,40	23,64
Etang-sur-Arroux	1811	1002	829	71	28	99	12,06	28,28
Bourgs-relais	5298	3256	2434	235	67	300	12,37	22,33
Villages	17026	11848	7833	39	103	154	1,81	66,88

Tableau 33 Source INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

Les trois bourgs-relais totalisent 301 logements locatifs sociaux, soit 12% de leur parc de résidences principales :

- Epinac offre 146 logements, 14 % de son parc, en lien avec son histoire économique. Une vingtaine de logements sont en habitat individuel (18%) ;
- Etang-sur-Arroux dispose de 100 logements, 12% du parc de résidences principales. 29 logements sont en individuel (29% du parc conventionné)
- Couches a un parc de logements plus restreint : 55 logements, 9 % du parc total, dont 13 en maisons individuelles (23 %).

Dans l'Autunois, deux communes offrent au moins 10 logements sociaux : Antully (11 logements) et Laizy (12). Pour les autres communes de ce secteur le parc se répartit comme suit : Auxy (8 logements), Igornay (3 logements), Monthelon (4), La Celle-en-Morvan (6 logements), Sommant (6 logements).

Dans le secteur Arroux-Uchon, deux communes disposent d'un parc social relativement étoffé : Broye (30 logements), Mesvres avec 25 logements locatifs.

Dans le Morvan, deux communes ont un parc social d'au moins 10 logements : La Grande Verrière et Saint-Léger-sous-Beuvray respectivement 14 et 18 logements.

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

composantes du parc de logements conventionnés

	bailleurs sociaux			logements communaux			bailleurs privés			total		
	collectif	individuel	Total	collectif	individuel	Total	collectif	individuel	Total	collectif	individuel	total
Grand Autunois-Morvan	2570	302	2872	88	15	103	130	20	150	2788	337	3125
<i>Autunois</i>	2302	173	2475	23	5	28	80	2	82	2405	180	2585
<i>Epinacois</i>	122	20	142	21	3	24	13	2	15	156	25	181
<i>Arroux-Uchon</i>	88	72	160	22	3	25	23	11	34	133	86	219
<i>Couchois</i>	42	13	55	4	1	5	4	3	7	50	17	67
<i>Morvan</i>	16	24	40	18	3	21	10	2	12	44	29	73
Autun	2296	129	2425				72	1	73	2368	130	2498
Bourgs-relais	233	71	304	25	1	26	23	4	27	281	76	357
villages	41	102	143	63	14	77	35	15	50	139	131	270
<i>Epinac</i>	120	20	140	17	1	18	10	1	11	147	22	169
<i>Étang-sur-Arroux</i>	71	38	109	6	0	6	9	2	11	86	40	126
<i>Couches</i>	42	13	55	2	0	2	4	1	5	48	14	62

sources: DREAL RPLS 2017 - ECOLO

traitement AUSB/FH

Tableau 34 Source DREAL RPLS 2017 - ECOLO, Traitement AUSB/FH

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 des logements de trois pièces et plus. Les petits logements d'une ou deux pièces 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.

Parc locatif social de la CC du Grand Autunois Morvan

30/06/23

Source: GéoKit3 - Parc locatif social 2022

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou plus
Anost				4		
Antully			3	8		
Autun	110	433	974	821	213	13
Auxy		5	1	1	1	
Broye		12	7	9	2	
Celle-en-Morvan				4	2	
Charbonnat				1		
Comelle			1	2		
Couches		10	23	19	3	
Épinac	4	40	37	58	7	
Étang-sur-Arroux		14	40	34	11	
Grande-Verrière		5	5	4		
Igornay				3		
Laizy		4		8		
Lucenay-l'Évêque				2	1	
Mesvres		2	10	11		
Monthelon				4		
Roussillon-en-Morvan				2		
Saint-Émiland			2	2		

Tableau 35 Source GéoKit3 - Parc locatif social 2022

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, 68 à Epinac et 58 à Etang-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 emménagés depuis plusieurs décennies.

Ancienneté des logements des bailleurs sociaux par secteurs et par types de communes

	Moins de 5 ans	Entre 5 et 10 ans	Entre 10 et 20 ans	Entre 20 et 40 ans	Entre 40 et 60 ans	plus de 60 ans		Moins de 5 ans	Entre 5 et 10 ans	Entre 10 et 20 ans	Entre 20 et 40 ans	Entre 40 et 60 ans	plus de 60 ans
CCGAM	0	20	159	569	1124	1031	CCGAM	0,0	0,7	5,5	19,6	38,7	35,5
Autunois	0	20	108	386	1000	995	Autunois	0,0	100,0	67,9	67,8	89,0	96,5
Epinacois	0	0	16	58	38	36	Epinacois	0,0	0,0	10,1	10,2	3,4	3,5
Couchois	0	0	6	37	12	0	Couchois	0,0	0,0	3,8	6,5	1,1	0,0
Morvan	0	0	2	29	10	0	Morvan	0,0	0,0	1,3	5,1	0,9	0,0
Arroux Uchon	0	0	27	59	64	0	Arroux Uchon	0,0	0,0	17,0	10,4	5,7	0,0
Autun	0	20	93	353	1000	995	Autun	0,0	100,0	86,1	91,5	100,0	100,0
Epinac	0	0	16	56	38	36	Epinac	0,0	0,0	100,0	96,6	100,0	100,0
Couches	0	0	6	37	12	0	Couches	0,0	0,0	100,0	100,0	100,0	0,0
Etang-sur-Arroux	0	0	20	15	64	0	Etang-sur-Arroux	0,0	0,0	74,1	25,4	100,0	0,0
Bourgs-relais	0	0	42	108	114	36	Bourgs-relais	0,0	0,0	26,4	30,6	10,1	3,5
Villages	0	0	24	108	10	0	Villages	0,0	0,0	15,1	30,6	0,9	0,0

Tableau 36 Source INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

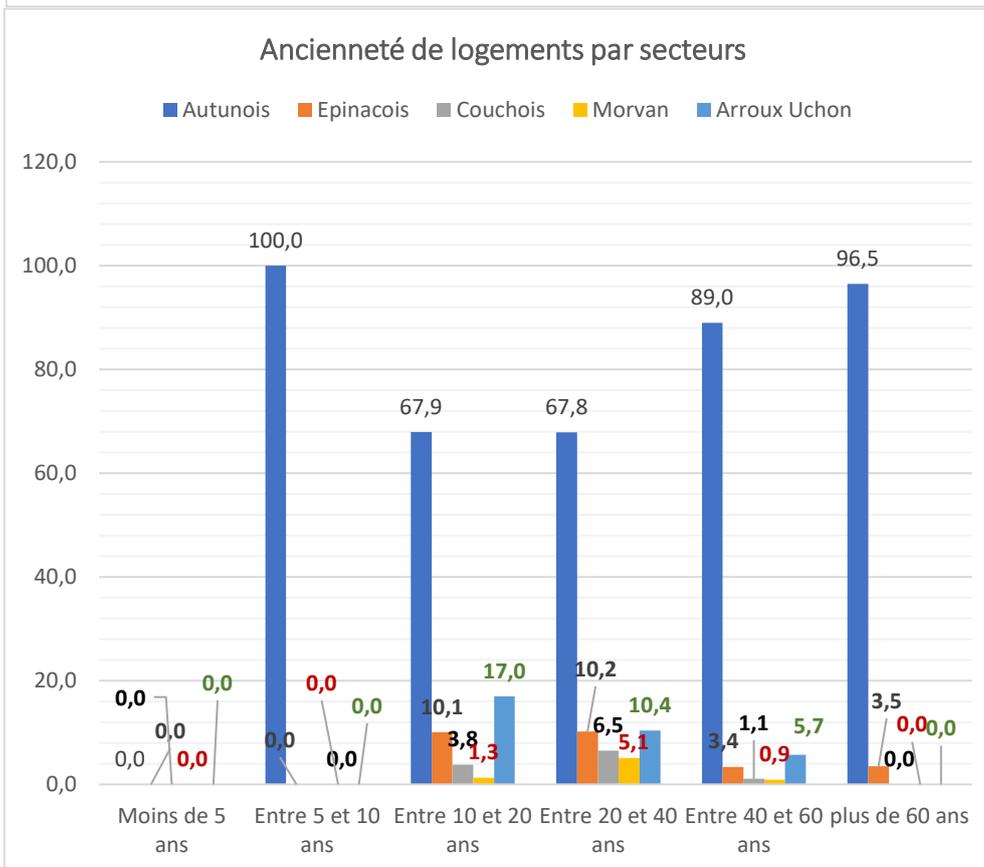
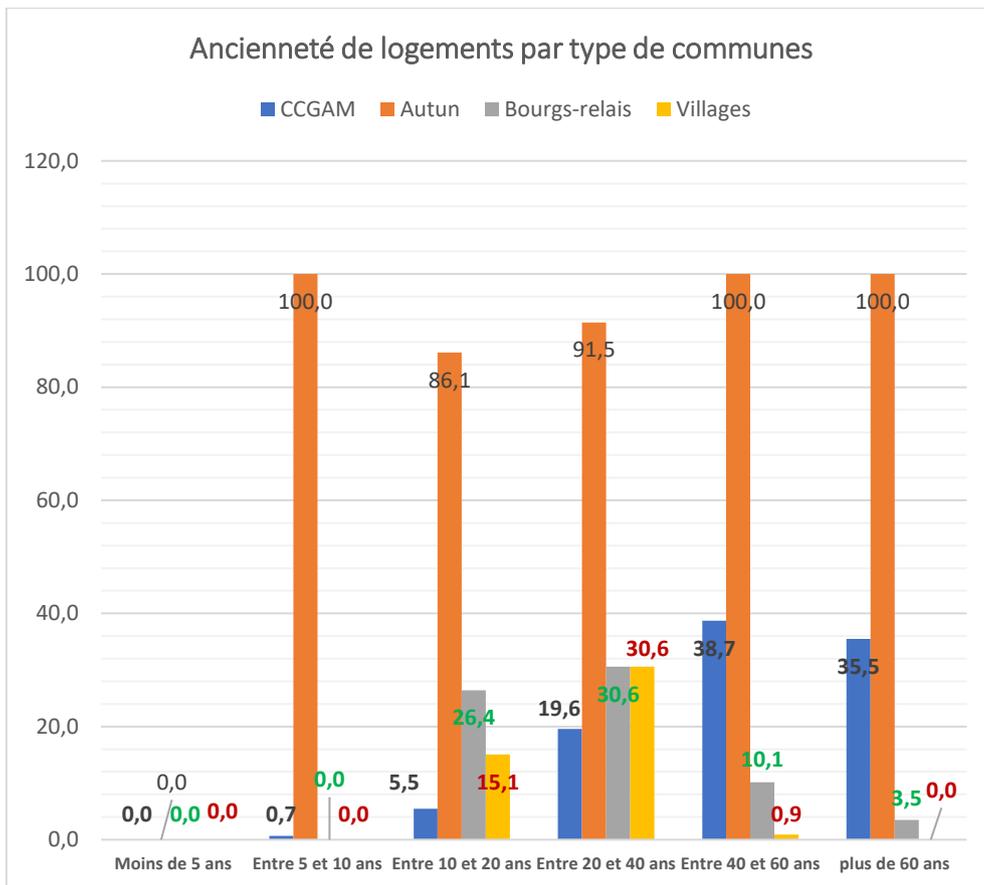


Tableau 37 - Source INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

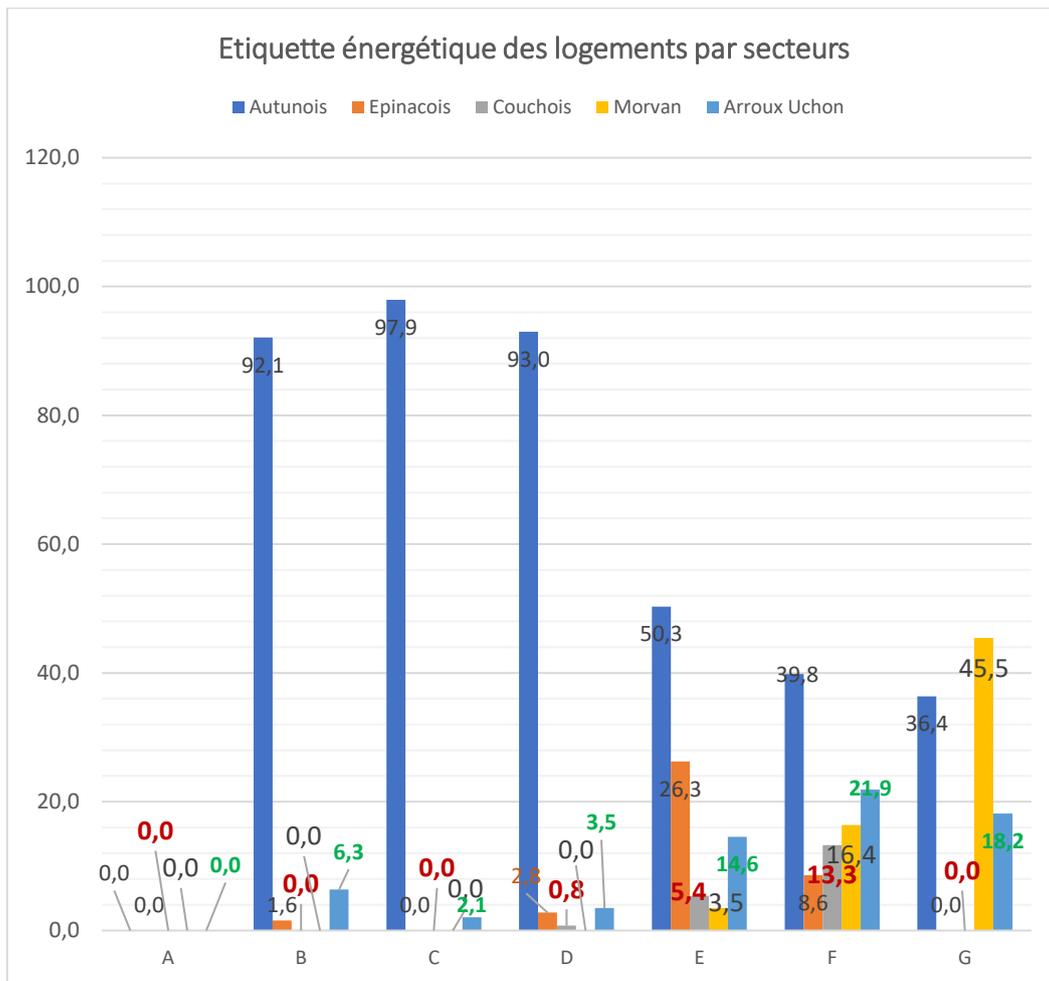
La construction massive dans les années 60 produit des logements aux normes de l'époque, apportant des éléments de confort moderne très appréciés, et une conception urbaine privilégiant air et lumière, pour des coûts de construction réduite par l'industrialisation de nombreux composants. Les durées des 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 (179 logements construits, soit environ 5% du parc total), et plus encore depuis 2013. De fait, le parc social ne permet pas de répondre au spectre complet des demandes.

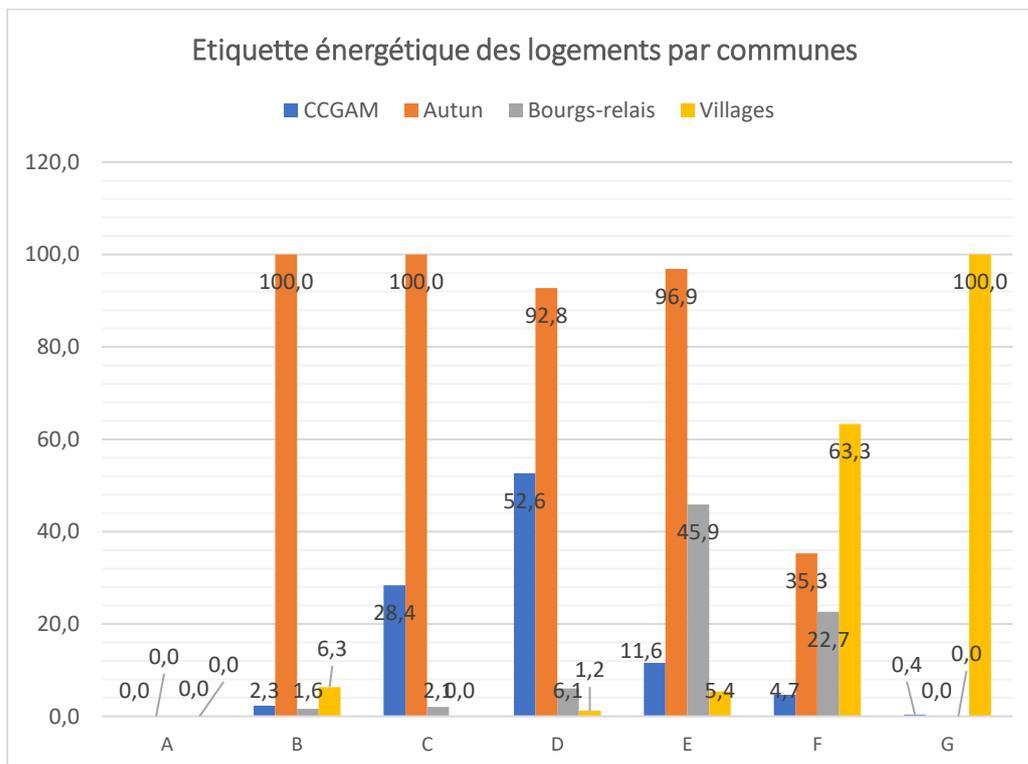
Les normes de construction des années 60-70 ne permettent qu'un classement assez moyen vis-à-vis des étiquettes énergétiques

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 25 logements classés A et environ 500 logements classés B ou C. Mais 694 sont classés en D, comme les 1360 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 de sources d'énergie moins onéreuse (bois, gaz naturel, etc.)



Graphique 64 - Source INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023



Graphique 65 - Source INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

Des niveaux de loyers 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€ par mois, et 20% entre 300 et 400€/mois.

La moitié des quatre pièces se loue entre 300 et 350€/mois, 20% entre 360 et 460€/mois.

Enfin, pour les très grands logements, nettement moins nombreux, la majorité de loyers s'étale 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 à faibles ressources. Dans une logique patrimoniale cependant, cette situation n'incite pas les bailleurs à investir, avec un tour loyer/investissement qui rendrait l'équilibre économique des opérations délicat à atteindre. L'un des enjeux peut être cependant la production de logements intermédiaires.

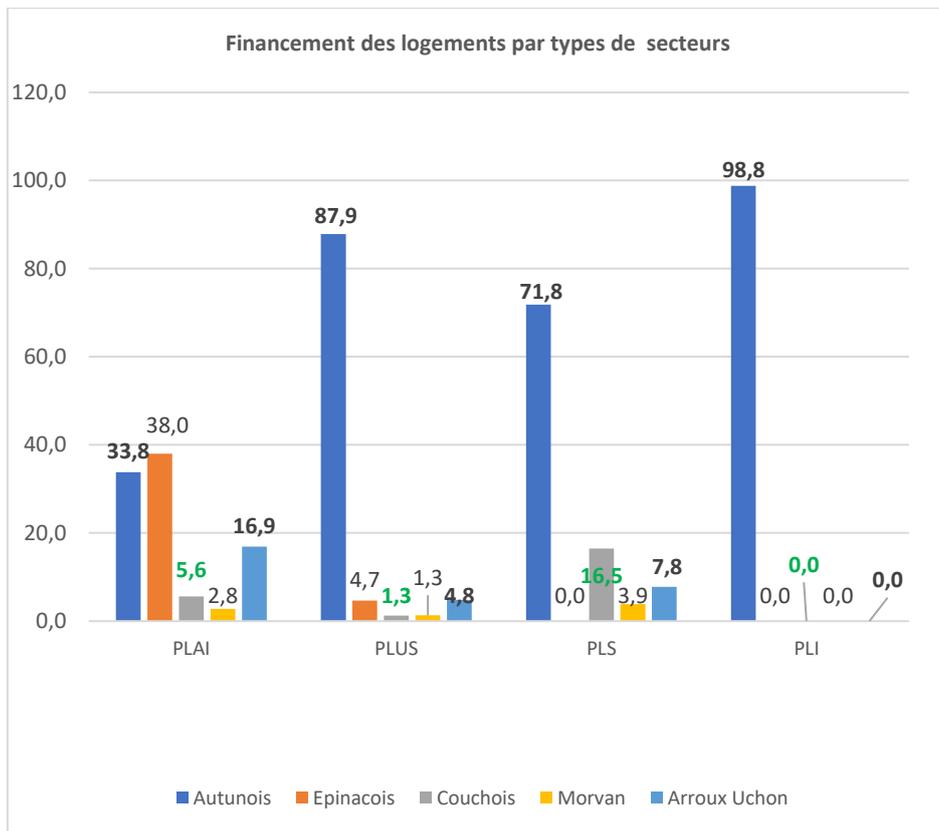
Les niveaux de loyer assez bas d'un parc plutôt ancien rendent moins nécessaire qu'ailleurs le recours aux PLAI, à loyer réduit, qui ne se justifient vraiment que dans les opérations neuves : 67 logements ont été financés (2,3% du parc total), 22 à Autun, 27 à Epinac.

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 103 logements, 64 sont localisés à Autun, en particulier pour diversifier le quartier Saint Pantaléon, 17 à Couches et 14 dans les villages.

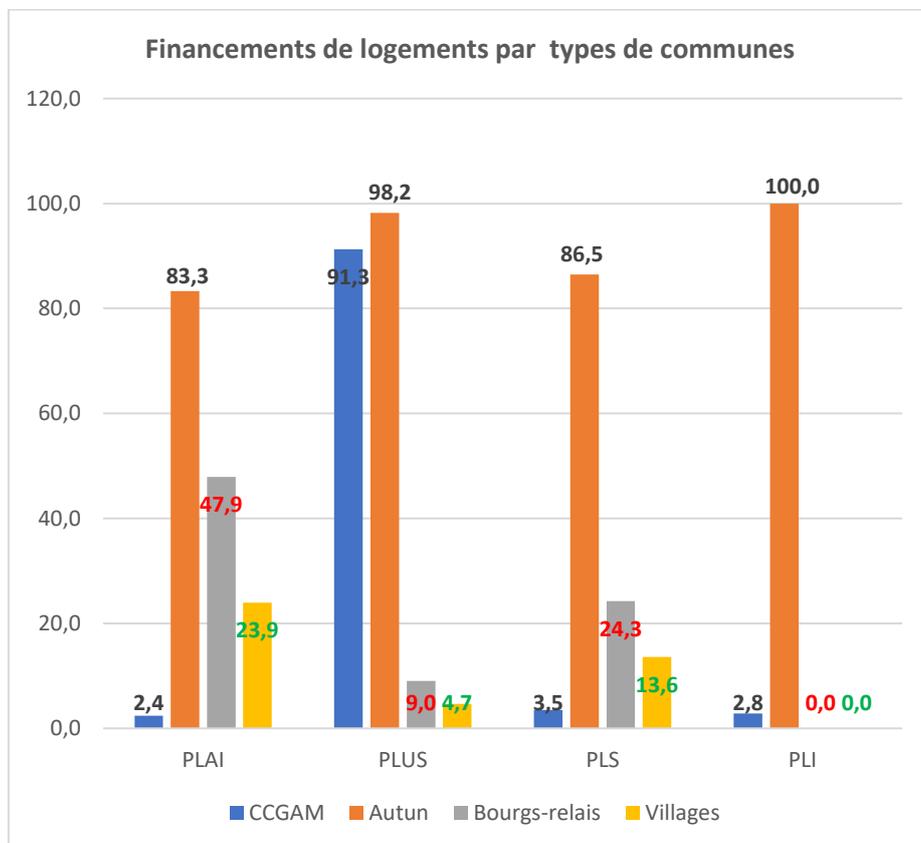
Financement des logements des bailleurs sociaux

	PLAI	PLUS	PLS	PLI		PLAI	PLUS	PLS	PLI
CCGAM	67	2655	103	82	CCGAM	2,3	91,0	3,5	2,8
Autunois	22	2331	74	82	Autunois	33,8	87,9	71,8	98,8
Epinacois	27	125	0	0	Epinacois	38,0	4,7	0,0	0,0
Couchois	4	34	17	0	Couchois	5,6	1,3	16,5	0,0
Morvan	2	35	4	0	Morvan	2,8	1,3	3,9	0,0
Arroux Uchon	12	130	8	0	Arroux Uchon	16,9	4,8	7,8	0,0
Autun	20	2295	64	83	Autun	83,3	98,2	86,5	100,0
Epinac	25	121	0	0	Epinac	86,2	96,8	0,0	0,0
Couches	4	34	17	0	Couches	100,0	100,0	100,0	0,0
Etang-sur-Arroux	5	87	8	0	Etang-sur-Arroux	41,7	66,4	100,0	0,0
Bourgs-relais	34	242	25	0	Bourgs-relais	47,9	9,0	24,3	0,0
Villages	17	125	14	0	Villages	23,9	4,7	13,6	0,0

Tableau 38- Source : DREAL RPLS 2021, Traitement A. CISSE, 2023



Graphique 66-Source : DREAL RPLS 2021, Traitement A. CISSE, 2023



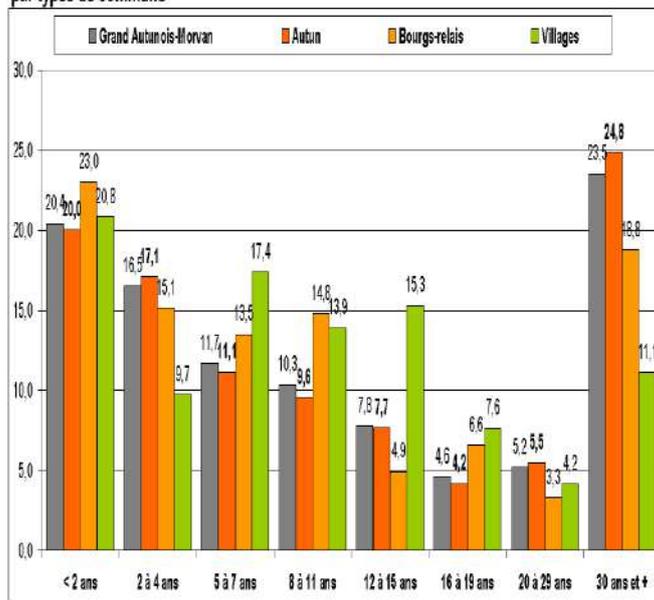
Graphique 67 - Source : DREAL RPLS 2021, Traitement A. CISSE, 2023

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.

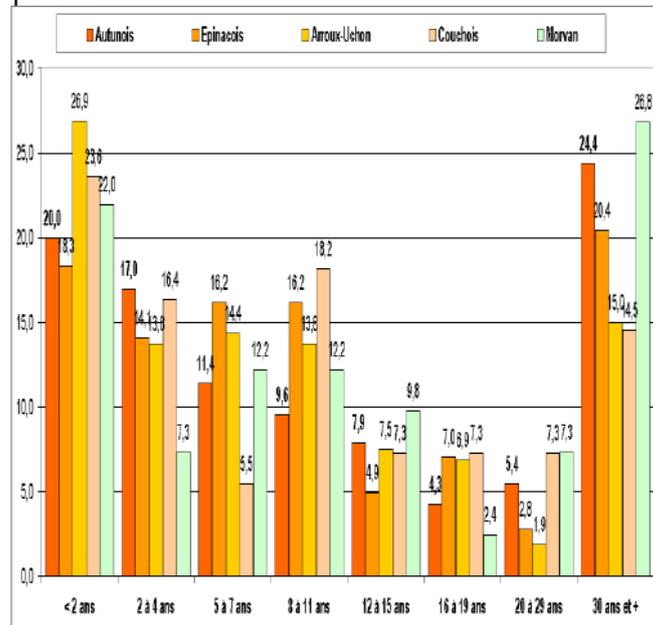
Ancienneté d'emménagement des locataires

par types de commune



Graphique 68 Source : DREAL RPLS 2017, Traitement AUSBFH, 2019

par secteurs



Graphique 69 - Graphique 67 Source : DREAL RPLS 2017, Traitement AUSBFH, 2019

ancienneté des locataires 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	en pourcentages									
Grand Autunois-Morvan	684	473	335	296	222	132	148	678	2863	Grand Autunois-Morvan	26,4	16,5	11,7	10,3	7,8	4,8	5,2	23,5	100,0
Autunois	493	499	281	236	195	106	134	601	2465	Autunois	20,0	17,0	11,4	9,6	7,9	4,3	5,4	24,4	100,0
Epinacois	26	20	23	23	7	10	4	29	142	Epinacois	18,3	14,1	16,2	16,2	4,9	7,6	2,9	20,4	100,0
Arroux-Uchon	43	22	23	22	12	11	3	24	160	Arroux-Uchon	26,9	13,8	14,4	13,8	7,5	6,9	1,9	15,0	100,0
Couchois	13	9	3	10	4	4	4	8	55	Couchois	23,6	16,4	5,5	18,2	7,3	7,3	7,3	14,5	100,0
Morvan	9	3	5	5	4	1	3	11	41	Morvan	22,0	7,3	12,2	12,2	0,8	2,4	7,3	26,0	100,0
Autun	484	413	269	231	185	101	132	600	2415	Autun	20,0	17,1	11,1	9,6	7,7	4,2	5,5	24,8	100,0
Bourgs-relais	70	46	41	45	15	20	10	51	304	Bourgs-relais	23,0	15,1	13,5	14,8	4,9	6,6	3,3	18,8	100,0
villages	30	14	25	20	22	11	6	16	144	villages	20,8	9,7	17,4	13,9	15,3	7,8	4,2	11,1	100,0
Epinac	26	20	23	22	6	10	4	29	140	Epinac	18,6	14,3	16,4	15,7	4,3	7,1	2,9	20,7	100,0
Etang-sur-Arroux	31	17	15	13	5	6	2	20	109	Etang-sur-Arroux	28,4	15,6	13,8	11,9	4,6	5,5	1,8	18,5	100,0
Couches	12	9	3	10	4	4	4	8	55	Couches	23,0	16,4	5,5	18,2	7,3	7,3	7,3	14,5	100,0

Source : DREAL, lettre RPLS 2017
Traitement : AUSBFH

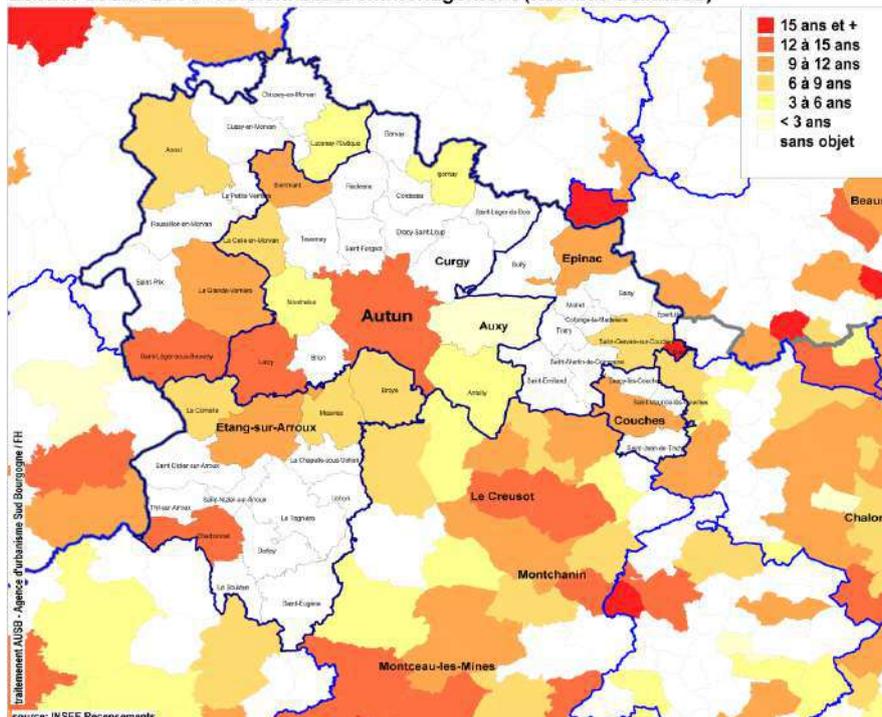
Graphique 70 - Graphique 67 Source : DREAL RPLS 2017, Traitement AUSBFH, 2019

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 de 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)



Carte 59 - Source INSEE, 2017 ; Traitement AUSB, 2019

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.

Globalement, la taille moyenne des ménages du locatif social est identique à celle du locatif. 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 d'au moins de 20 ans, majoritairement scolarisés dans le premier degré. Ce taux pourrait baisser dans les prochaines années : l'âge des chefs de ménage se situe majoritairement dans la tranche 45-54 ans, leurs enfants grandissent, et les phénomènes de décohabitation pourrait 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 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.

5.4 Synthèse et enjeux

- Le logement social représente, à l'échelle de l'EPCI 3 017 logements (RPLS, 2022), soit 18 % du parc de résidences principales, dont 10,5 % en habitat individuel.
- Le parc social est très concentré : Autun réunit à lui seul 2 564 logements sociaux, soit 85 % du parc total de l'intercommunalité. 21 communes disposent d'un parc locatif social géré par des bailleurs sociaux : des taux allant de 1% à 38%. Les bourgs relais comptent pour leur part 300 unités, représentant 12,4 % du parc.
- Un seul quartier prioritaire (QPV Saint-Pantaléon) à l'échelle de l'EPCI localisé à la ville-centre, qui concentre 27% des logements locatifs sociaux du territoire de la CCGAM.
- L'offre concerne essentiellement des trois ou quatre pièces (T3 ou T4 respectivement), qui représentent 72 % du parc total. La taille moyenne des ménages est faible 2,4, **semblable** à celle du parc privé, avec des logements de fait sous occupés au regard de leur taille : 53 % sont constitués de personnes isolées, 17 % de couples sans enfant ou en situation monoparentale.
- Un taux de vacance commerciale des logements sociaux très élevé : 15% soit 404 logements vacants, supérieur en QPV.
- Une rotation de l'ordre de 8% soit 280 nouvelles entrées en 2022 plus faible hors QPV.

- 58% des ménages sous le plafond du PLAI⁸ à l'échelle du parc social des logements (21 communes), dont 36% en dessous de 40% des plafonds (44,5% sur le QPV).
- 73% de la population du territoire de l'EPCI est sous les plafonds des « logements très social » dont PLAI (éligibles aux locataires en situation de grande précarité).
- 21% des ménages entre les plafonds PLAI et les plafonds PLUS⁹
- 6% au-dessus du PLUS dont PLS¹⁰.
- Un loyer moyen de 5,3€/m² (hors charges), avec une faible part du parc en PLAI (2%) pour 94% en PLUS. Les loyers sont légèrement plus faibles sur le QPV.
- Un parc social « ancien » 67% construits avant 1974, en collectif : 89% contre 11% en individuel.
- Les occupants du parc social se distinguent par une présence plus importante de populations âgées, voire très âgées, qui occupent depuis longtemps leur logement, et les jeunes ménages ou familles avec des enfants plus nombreux qu'ailleurs.
- 42 % des personnes ont emménagé dans leur logement depuis moins de 10 ans et 20 % depuis 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 les Trente Glorieuses, avec des enjeux de réhabilitation (notamment thermique) importants. Le taux de renouvellement est particulièrement bas : 1 179 logements ont été construits depuis le début des années 2000, soit 5 % 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 logement neufs, plus petits et mieux adaptés à la demande.
- 348 attributions des logements locatifs sociaux en 2022, soit 0,7 demandes par attribution début 2023 :
 - De ce fait, plus d'attributions que de demandes,
 - Or, 5,6 demandes pour une attribution à l'échelle nationale,
 - Une pression stable de 0,6 début 2022 et début 2021.
- Un parc social qui répond globalement à la demande, mais une pression légèrement plus forte pour :
 - Les demandeurs de T1/T2 (pression 1),
 - Les familles nombreuses (pression de 0,8),
 - Les chômeurs (pression de 0,9).
- Une demande précaire, avec 73% des primo-demandeurs en-dessous des plafonds PLAI donc en situation de grande précarité.
- 243 demandeurs en attente d'un logement social sur le territoire de l'EPCI au 1^{er} janvier 2023 :
 - Une demande en légère hausse : 195 début 2022 et 189 début 2021,
 - Une demande locative sociale portée par des locataires vivant déjà dans le parc social : 44% de demandes de mutations et 56% « primo-demandeurs » (essentiellement des locataires du parc privé et des hébergés par des tiers),
 - En lien avec la localisation de l'offre, une demande concentrée à Autun (78%).

⁸ Prêt Locatif Aide d'intégration Les logements PLAI, financés par ce prêt, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.

⁹ Prêt Locatif à Usage Social. Les logements PLUS, financés par ce prêt, correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré)

¹⁰ Prêt Locatif Social. Les logements PLS, financés par ce prêt, ils sont attribués aux candidat locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

Globalement, l'analyse démontre que le parc social joue son rôle majeur sur le territoire de la C.C. du Grand Autunois Morvan, 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 et des résidences pour personnes âgées (RPA) pourraient notamment répondre aux demandes locales.
- A la ville-centre, les centralités, dans les bourgs relais et dans les villages, dont 21 communes concernées à l'échelle de l'EPCI, une adaptation et une modernisation progressive du parc est inéluctable, aujourd'hui très homogène (grands logements dans les résidences des Trente Glorieuses, avec des enjeux de précarité énergétique forts et souvent sous-occupés). Cette adaptation est nécessaire pour participer à l'attractivité résidentielle globale du territoire. Elle pose néanmoins la question des équilibres économiques qui doivent être raisonnés au-delà du court terme (opportunité du logements amortis à loyers très bas) mais s'intégrer dans une adaptation progressive aux besoins réels. La rénovation systématique au titre de la production de logements locatifs sociaux de plus petite taille doit être également soutenue.
- 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'hébergement et du logement pour les publics spécifiques

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 de 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 des associations 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 2019, le territoire du Grand Autunois Morvan recense 4 667 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, 1 313 de 18-24 ans personnes résident dans le territoire et particulièrement à Autun.

Répartition des jeunes selon leur mode de cohabitation.

Mode de cohabitation	Nombre de jeunes âgés de 20 à 24 ans
Enfants d'un couple	444
Enfants d'une famille monoparentale	162
Adultes d'un couple sans enfant	229
Adultes d'un couple avec enfant(s)	175
Adultes d'une famille monoparentale	20
Hors famille dans ménage de plusieurs personnes	68
Personnes vivant seules	215
Total	1313

Tableau 39 Source : INSEE, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

Plus de 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 (173), 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 trois filières postbac pour un effectif de 51 étudiants. Le lycée privé polyvalent Saint-Lazare propose 15 étudiants en BTS.

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 précaires, surtout en début de vie active. Au 01 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 spéciale 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 retourner vers des structures plus adaptées.

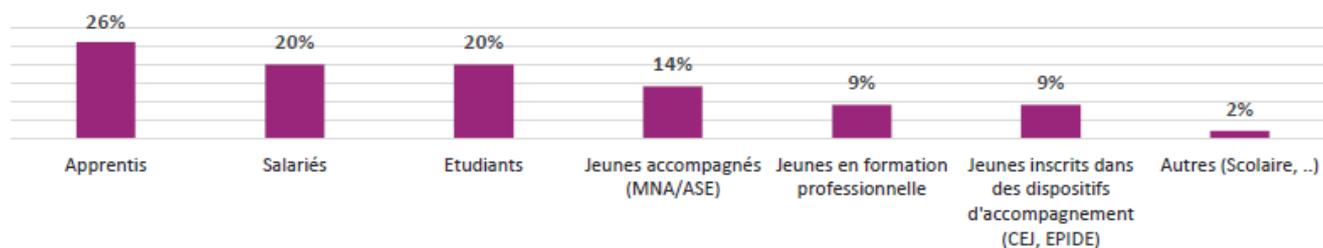
L'espace Saint-Ex ou foyer des jeunes travailleurs (FJT) d'Autun, est le principal établissement accueillant les jeunes en formation, étudiants ou autres qui ne peuvent pas se loger dans le parc privé. Il est destiné aux jeunes âgés entre 16 et 30 ans.

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.



Graphique 71 Source FJT, 2023 ; Traitement K. FALL, 2023

- 46% en activité (stable / 2021),
- 20% d'étudiants (en nette augmentation),
- 9% en formation professionnelle,
- 9% sont inscrits dans des dispositifs d'insertion professionnelle,
- 14% de jeunes confiés par le Département que l'équipe accompagne avec ses partenaires au quotidien dans l'insertion sociale et professionnelle qui sont nombreux en apprentissage ou dans des dispositifs d'insertion professionnelle.

78 personnes ont intégré le FJT durant l'année 2022, soit 65 % des demandes de logements ; la plupart des demandes non abouties résultent de personnes n'ayant pas donné suite à leur demande initiale. Dans le même temps, 84 jeunes en sont partis. Le taux d'occupation avoisine les 90 %. Au total, ce sont 152 jeunes qui ont séjourné à l'Espace Saint Ex durant l'année 2022 pour une durée moyenne de 7,26 mois (en légère baisse).

L'emploi et la formation sont les premières raisons de la recherche d'un logement de ces jeunes et concerne 64 % contre 22 % pour la recherche d'indépendance « subie » ou « souhaitée ».

Une partie de l'hébergement est orientée vers des missions autres que celles destinées à son public cible. En effet, deux logements d'hébergement d'urgence (un studio ou 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 accueille en 2022 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 de la CC 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 propose :

- La maison Relais d'Autun, destinée à l'accueil des 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 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 13

appartements de type T1 et T1 bis. En 2023, les appartements sont occupés par 6 femmes et 7 hommes dont la moyenne d'âge est de 50 ans environ. « Secrétariat maison relais le pont Autun »

- Le service d'accueil et d'orientation autunois accueil, évalue et oriente les personnes sans abri ou risquant de l'être. Le SAO a effectué 32 suivis en 2020. Le public est majoritairement composé d'hommes seuls. 50 % du public accueilli à 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 privé que dans le public.

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

Le dispositif d'Aide au Logement Temporaire a pour mission l'accueil à titre temporaire des personnes sans logement et particulièrement celles qui ne peuvent accéder immédiatement à un logement autonome du fait d'une situation non encore stabilisée. La durée moyenne d'accueil sur le dispositif ALT Insertion est de 10.5 mois

Communes	Nombre de logements	Typologie des logements				
		Chambre	Studio/T1	T2	T3	T4
Territoire NORD						
Autun	8	1	1	3	3	

Tableau 40 - Rapport d'activités association le Pont en 2022

L'association Abri hivernal autunois, avec six places, complète l'offre destinée aux personnes fragiles. C'est un hébergement d'extrême d'urgence, de courte durée, ouvert pendant la trêve hivernale. Il est en mesure d'accueillir huit personnes par jours. 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 sur le territoire, notamment en courte durée, même si cela concerne un faible nombre de personnes.

6.3 les personnes handicapées

- Le FHT La Croix Blanche à Autun d'une capacité de 18 places. Il propose un hébergement de nuit éclaté à destination de personnes atteinte 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. Au 01/01/2021, la CCGAM compte 626 allocataires percevant l'AAH, Autun 418, pour une population couverte de 5 586 personnes (source : fichier NIVCOMAAH, Caf 2021). 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 des personnes de plus de 60 ans donne un indice des possibles futures demandes d'entrées en structures d'hébergement. En 2019, 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 36 % de sa population malgré une baisse de -18 %. Depuis 2015, le poids de cette tranche d'âge n'a cessé de décroître (-20 %) ; notamment dans l'Epinacois (-30 %) et l'Autunois (-20 %).

Cette tendance pourrait s'expliquer par la forte mortalité enregistrée entre 2020 et 2021 liée surtout à la pandémie de la covid-19 qui a fortement ravagé les personnes âgées notamment dans les EHPAD.

Toutefois Autun et sa couronne accueille la majorité de cette catégorie d'âge. Cette concentration s'explique par la présence des différents établissements accueillant ce public spécifique dans la ville-centre (EPHAD, Maisons 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 2019. (-2 000 personnes entre 2015-2019). Leur nombre a diminué de -6,2 % en cinq ans.

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

- Huit EHPADs destinés à l'hébergement complet (et/ou temporaire) des personnes âgées dépendantes (cinq à Autun, un à Couches, Epinac et Etang-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 sur Etang-sur-Arroux) auquel s'ajoute la résidence services à Autun de 52 appartements.

Sur la question d'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 effectués. Ce sont des dépenses uniques d'investissement. Elles représentent dès lors bien moins qu'un an de séjour en EHPAD, environ 25 000 € en 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 1 000 € 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 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 épuisés.

Que ce soit pour les séniors ou pour les personnes handicapées, les principaux bailleurs sociaux du territoire (OPAC, SEMCODA et SA HLM Logivie) opèrent quelques changements dans les logements, généralement à la demande des locataires. Les opérations menées concernent essentiellement le remplacement des baignoires en douches.

Un constat principal est établi par l'ensemble des acteurs rencontrés et qu'il est difficile de trouver un logement adapté, en particulier dans l'Epinaçois. 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 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.

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 les 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) 2012-2018 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.

Ainsi, le SDAHGV de 2021-2027 montre :

Les places en aires d'accueil n'ont également pas été réalisées à Autun et à Paray-le-Monial, qui étaient définies comme des « zones détendues ». Concernant les places à réaliser à Autun, l'obligation pouvait être remplie en participant financièrement à l'aménagement et à l'entretien d'une autre aire d'accueil par convention intercommunale. Toutefois, la CC Grand Autunois Morvan avance qu'aucun EPCI n'a demandé ce financement. Mais il s'agit des EPCI 2012 avant leur regroupement actuel au sein du Grand Autunois Morvan

Quant aux obligations du schéma 2012-2018, l'aire de grand passage avec 50 places existantes à Autun et la mise à niveau des équipements (CC Grand Autunois Morvan) ont été satisfaites. L'occupation de cette aire est très ponctuelle et liée aux grandes manifestations de cette communauté (début d'année et durant le mois de mai).

La présence des gens du voyage a été constatée également à Epinac, 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 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 :

- La première 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.

7. Les marchés immobilier et foncier

7.1 une construction neuve au ralenti

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

Pour précisions la colonne nombre de logements est vide dans le fichier SITADEL 2

164 logements ont été autorisés entre 2017-2023 (jusqu'au mai 2023), en moyenne 23 logements par an, résultat très faible par rapport aux objectifs définis dans le Scot. Cette faiblesse est marquée comparée à la période comprise entre 2008 et 2016 (78 logements autorisés). Cependant, l'écart est moins important avec les territoires voisins. Ainsi, pour un parc immobilier total correspondant à 48 % de celui de la CUCM, la part du neuf est de 65 %.

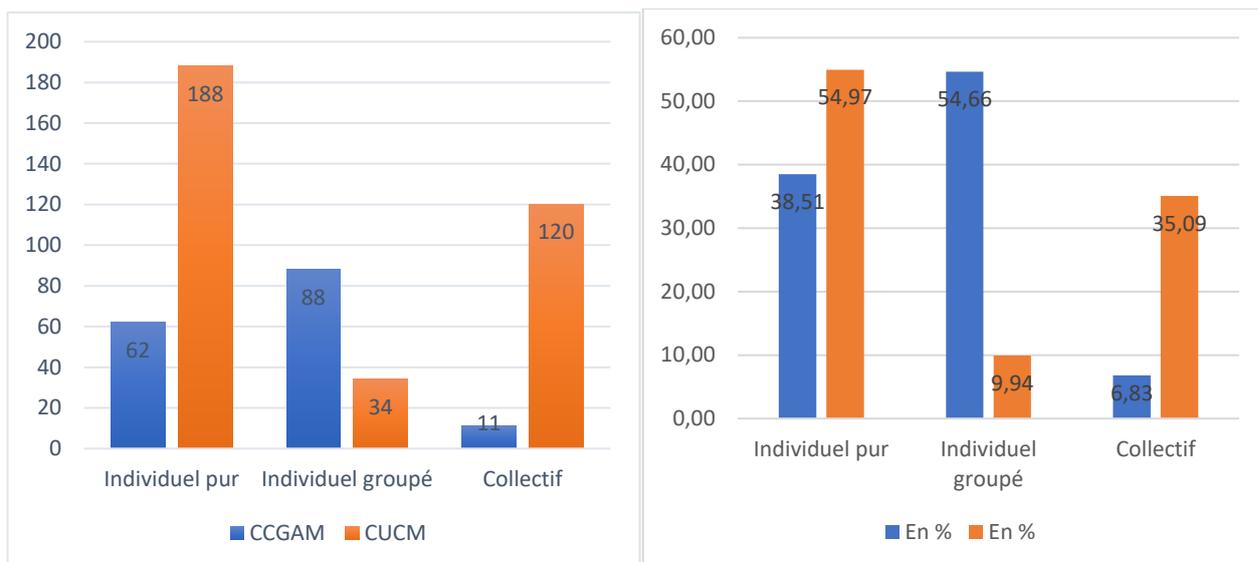
L'écart est très réduit dans le cas individuel (69 %), mais très accentué pour le collectif : 9 %. Or le Scot préconise de développer un parc de petits logements, qui ne peut se réaliser que dans le collectif. La dominance de l'individuel pur porté directement par les ménages est désormais dépassée par l'individuel groupé, montre que les acteurs du lotissement et de la promotion immobilière investissent de plus en plus 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 2017-2023

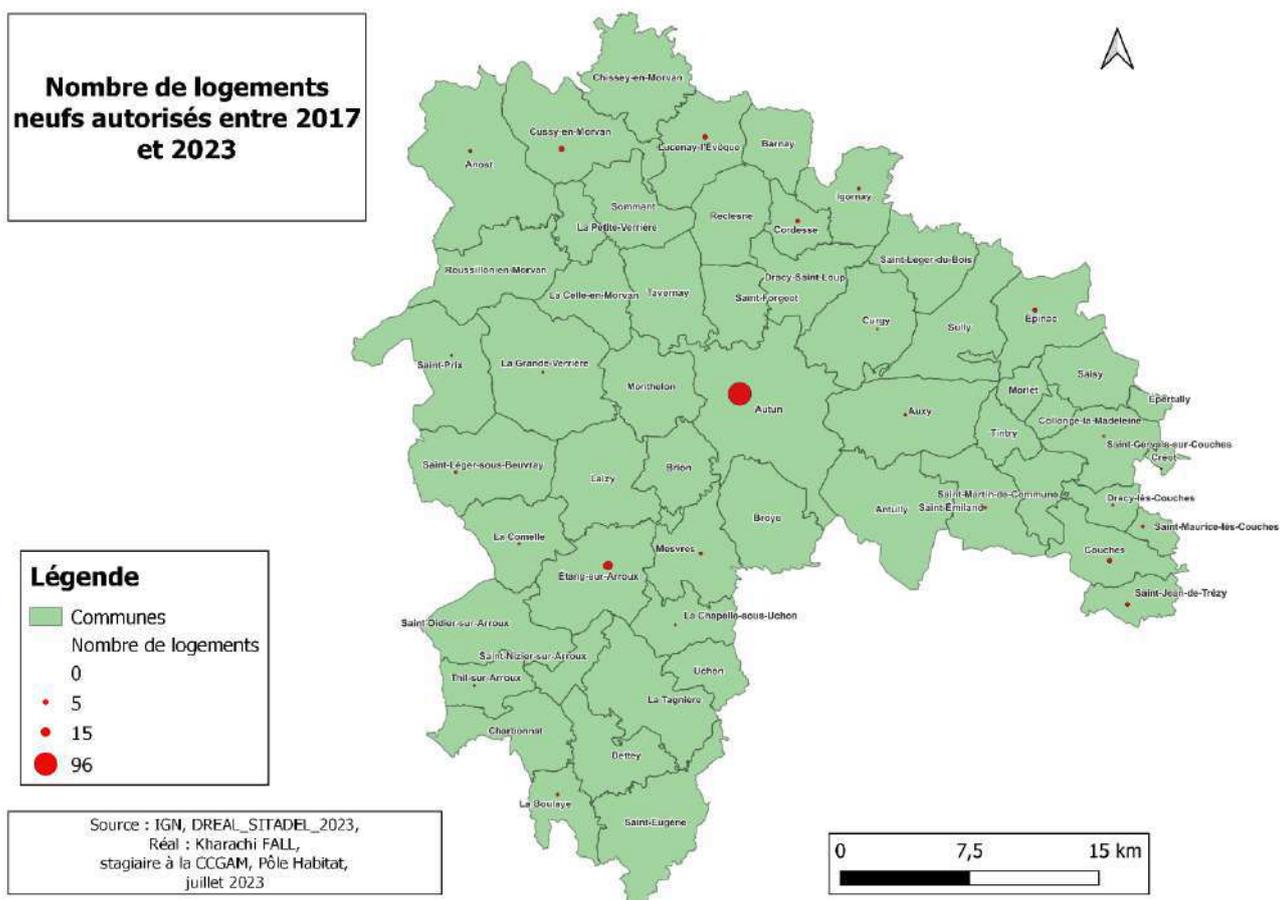
	Entre 2017 et 2023				Moyenne annuelle			
	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Total	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Total
CCGAM	62	88	11	161	9	13	2	23
En %	38,51	54,66	6,83	100				
CUCM	188	34	120	342	27	5	17	49
En %	54,97	9,94	35,09	100				

Tableau 41 - Source fichier SITADEL 2, 2023 ; Traitement K. FALL, 2023

Logements autorisés entre 2017-2023



Graphique 72 - Source fichier SITADEL, 2023 ; Traitement K. FALL, 2023



Carte 60 - IGN, DREAL_SITADEL, 2023 ; Réalisation K. FALL, 2023

L'individuel groupé dépasse l'individuel pur porté par la volonté des ménages

Le modèle de développement longtemps porté par l'individuel pur, avec une localisation préférentielle autour de la ville centre est en chute libre laissé la place à d'autres acteurs de l'immobilier qui désormais investissent plus sur le territoire autour de l'individuel groupé. Ce dernier est moins consommateur du foncier et augmente bien les capacités d'habitat.

Logements individuels autorisés 2017-2023

	Individuel pur	Individuel groupé	Total
CCGAM	62	88	150
Autunois	26	72	98
Epinacois	6	2	8
Arroux-Uchon	10	12	22
Couchois	10	0	10
Morvan	10	2	12
Autun	18	72	90
Bourg-relais	26	14	40
Villages	18	2	20

Tableau 42 - Source : DREAL, Sitadel 2 mai 2023, Traitement K. FALL, 2023

Pour comparaison

CUCM	188	34	222
Ratio CCGAM/CUCM	0,33	2,59	0,68

Tableau 43 - Source : DREAL, Sitadel 2 mai 2023, Traitement K. FALL,

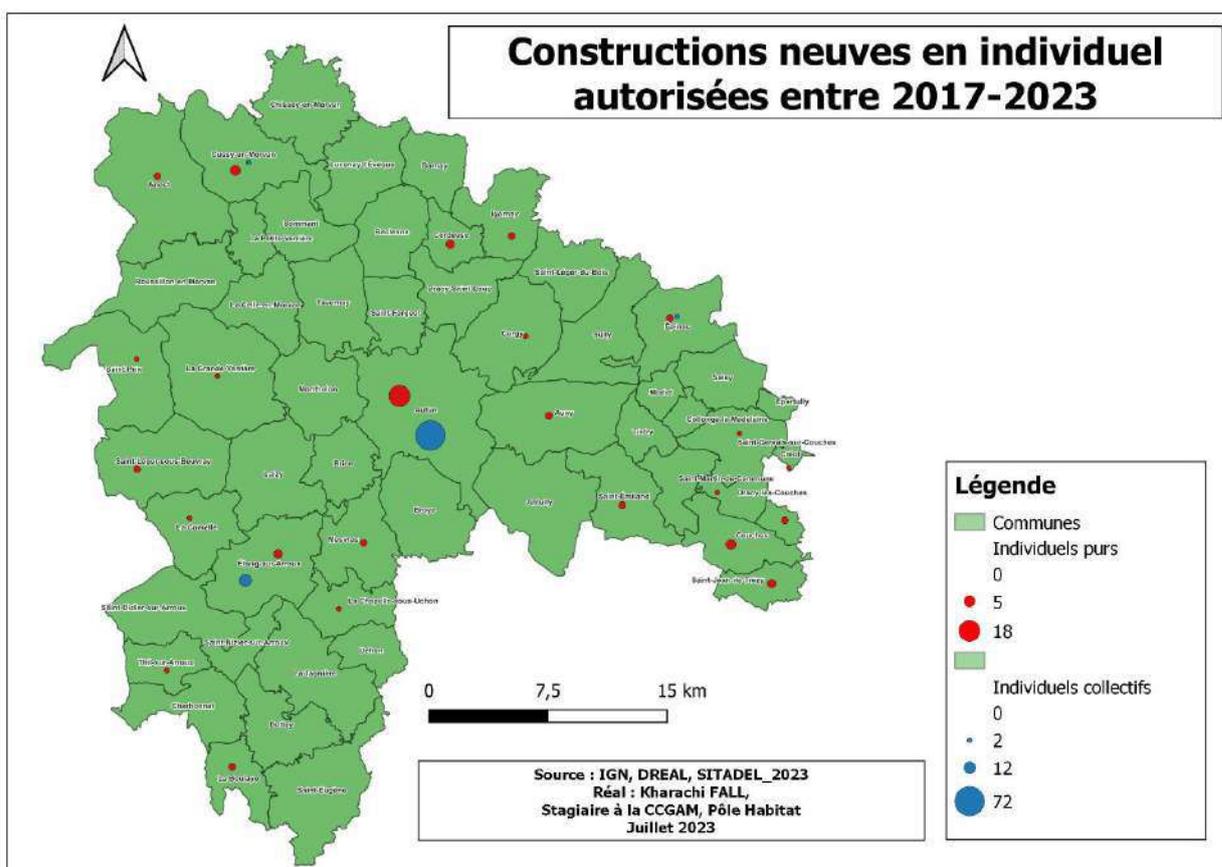


Tableau 44- IGN, DREAL_SITADEL, 2023 ; Réalisation K. FALL, 2023

Très peu d'investisseurs pour l'habitat collectif, exclusivement localisé à la ville d'Autun (2017-2023), un peu compensé par l'habitat en résidence (2008-2016).

Les augmentations de capacité dans le collectif ont été extrêmement faibles, seulement 11 logements dont 6 dans la ville d'Autun. Ce faible résultat semble être une conséquence indirecte des investissements réalisés par l'ANRU dans le quartier de Saint-Pantaléon, les acteurs privés se mettant souvent en situation d'attente. Mais l'importance du parc locatif sociaux 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.

Logements collectifs autorisés entre 2017- 2023

Pour rappel, durant la période 2008-2016, la ville d'Autun avait accueilli une opération de 99 logements en résidence, orientée vers la clientèle sénior, qui renforçait 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 les commodités et services attendus, aussi bien sur le plan des services que sur le commerce.

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

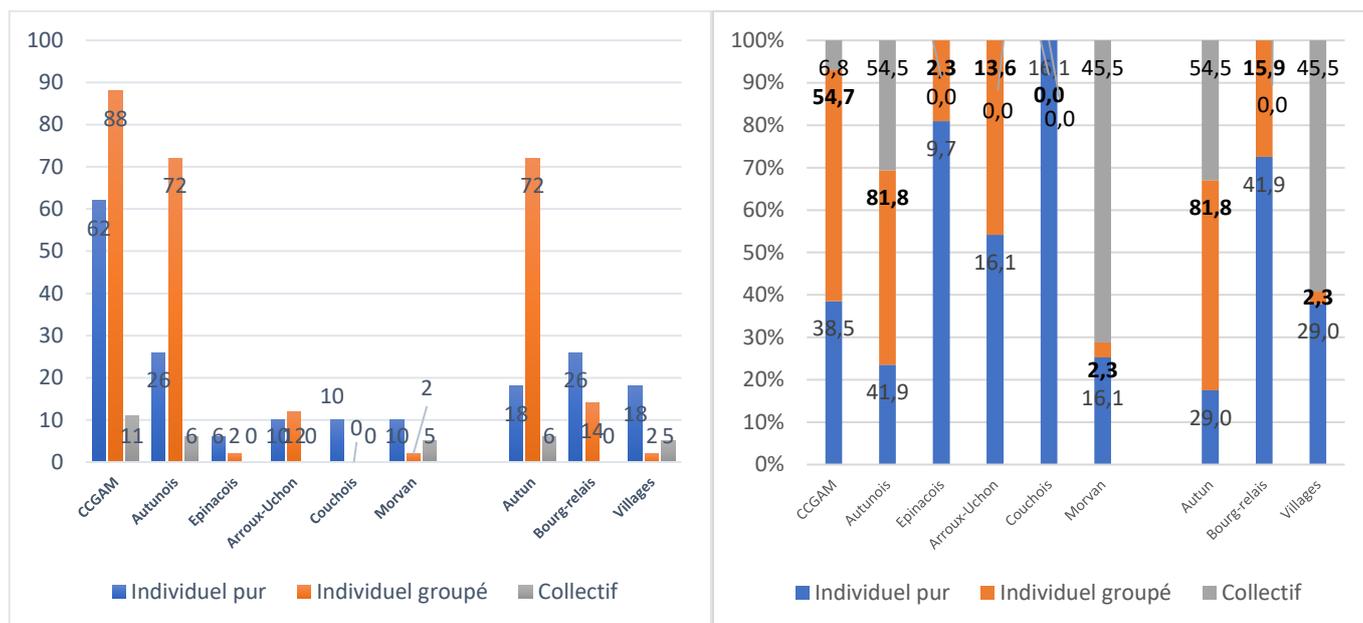
La très faible diversité des types d'habitat présente dans les permis de construire autorisés, même à Autun, souligne l'orientation presque exclusive de la construction neuve en direction des familles. Le faible coût des terrains est également un facteur facilitant cette orientation vers l'individuel, encore plus lorsque ces terrains sont localisés dans des villages ou communes périphériques, qui cherchent à attirer des familles avec enfant(s) pour maintenir l'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.

	Collectif
CCGAM	11
Autunois	6
Epinaçois	0
Arroux-Uchon	0
Couchois	0
Morvan	5
Autun	6
Bourg-relais	0
Villages	5

Tableau 45 - Source INSEE, 2023 ; Traitement K. FALL, 2023

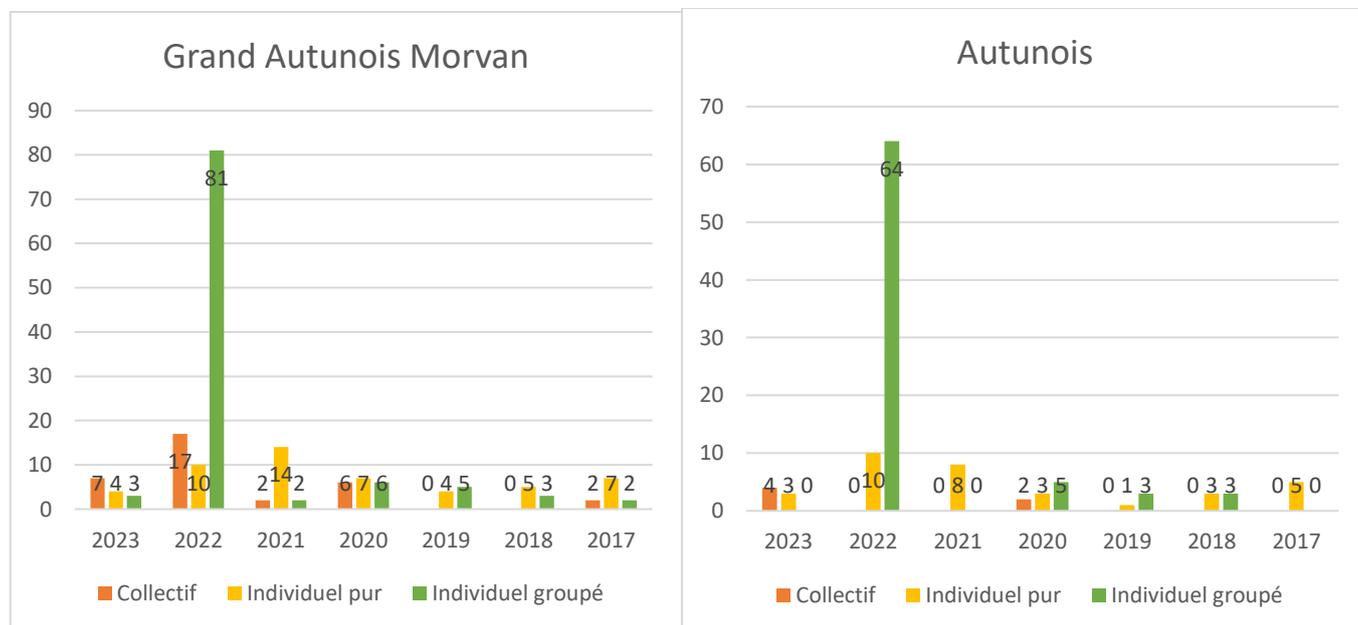
Les rythmes de construction annuelle par secteur soulignent un affaiblissement relativement récent : ainsi dans l'Autunois les autorisations portaient sur une centaine de logements jusqu'en 2012, avant de tomber autour d'une vingtaine par an. Le même constat, avec des effectifs plus limités, peut être fait pour le Morvan, l'Epinaçois et le Couchois. Tandis que 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 autorisés – période 2017-2023

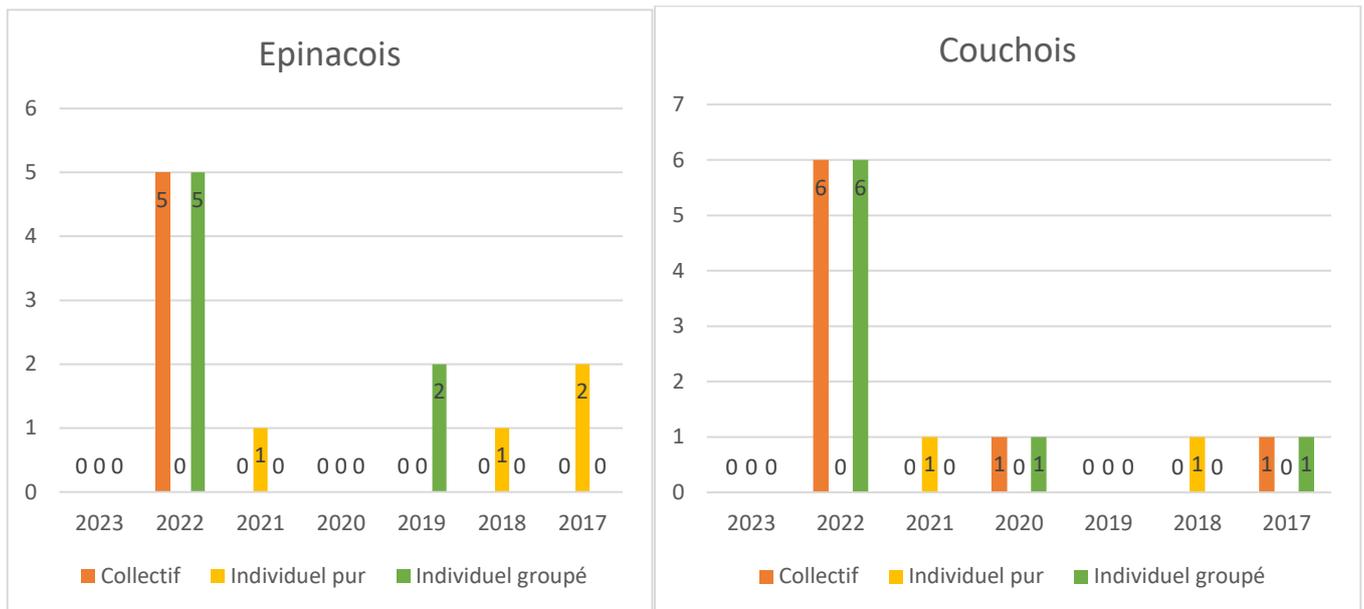


Graphique 73 - Source : DREAL, Sitadel 2, 2023 ; Réalisation K. FALL, 2023

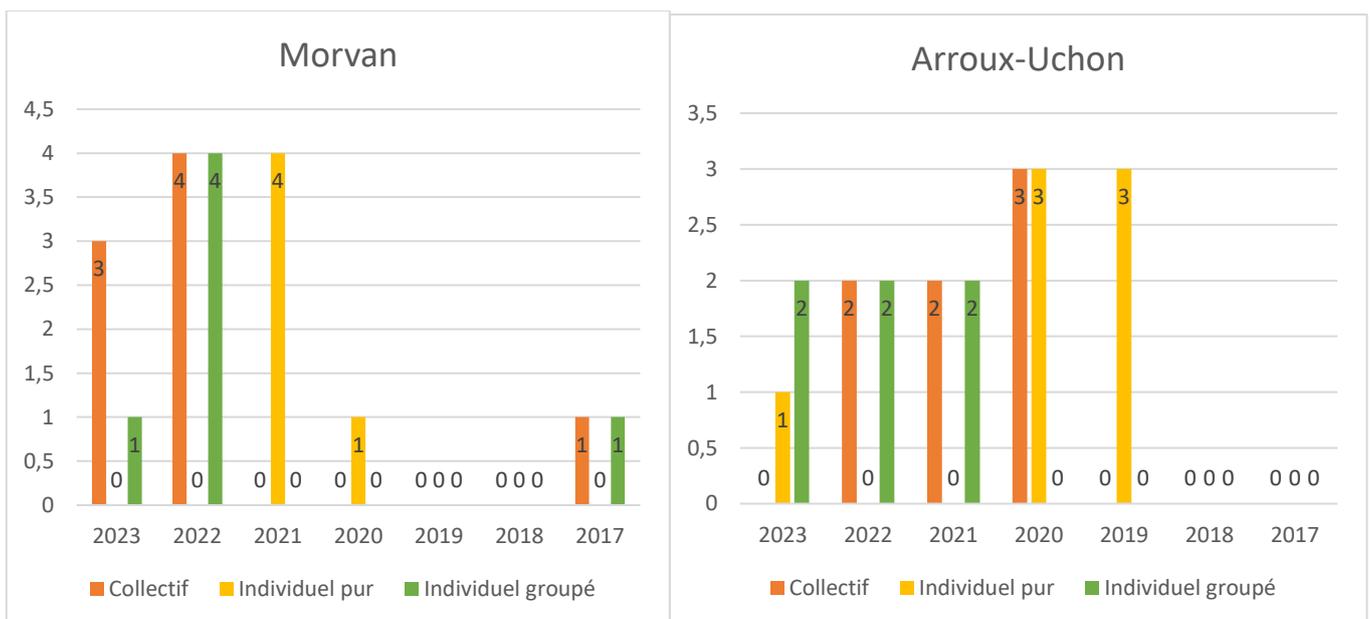
Nombre de logements neufs autorisés



Graphique 74 - Graphique 72 - Source : DREAL, Sitadel 2, 2023 ; Réalisation K. FALL, 2023



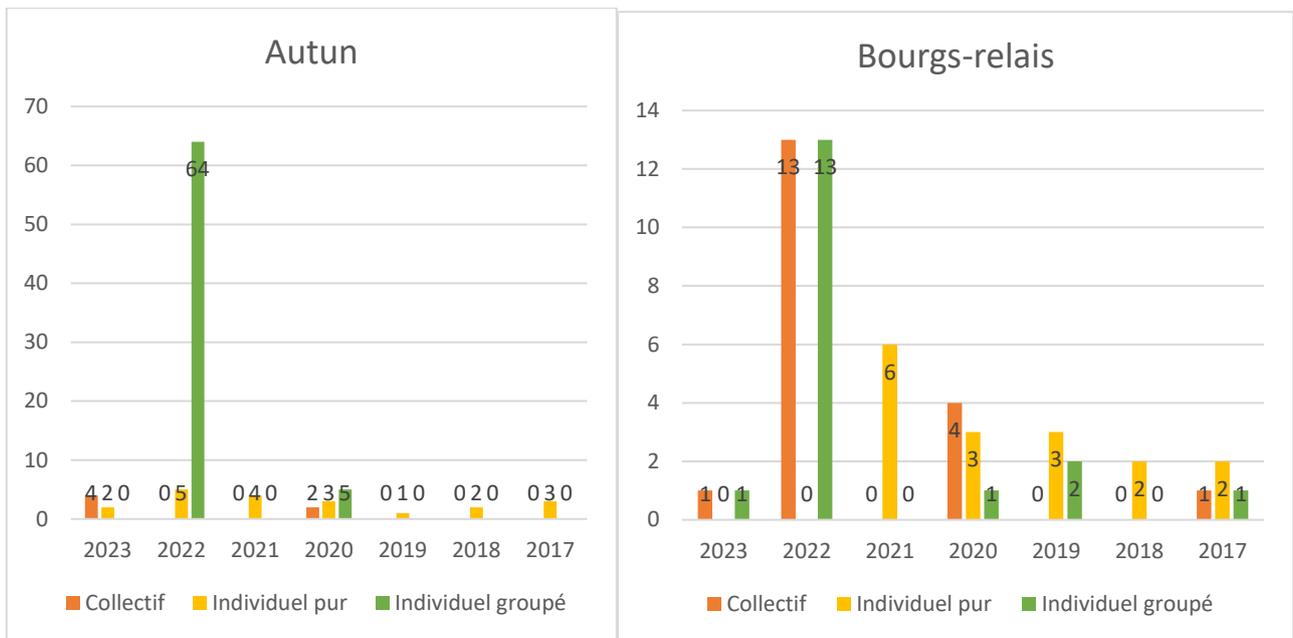
Graphique 75 - Source : DREAL, Sitadel 2, 2023 ; Réalisation K. FALL, 2023



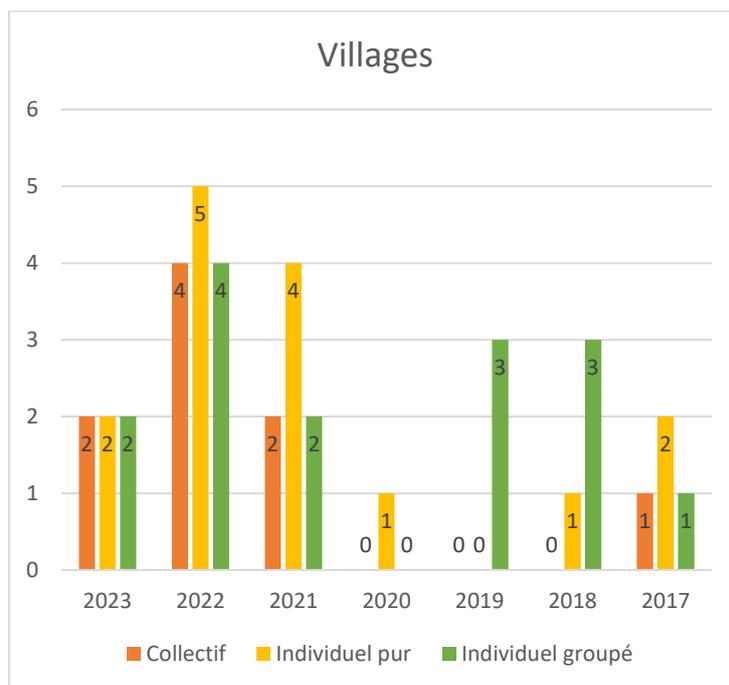
Graphique 76 - Source : DREAL, Sitadel 2, 2023 ; Réalisation K. FALL, 2023

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

Si l'analyse par secteur géographique à 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.



Graphique 77 - Source : DREAL, Sitadel 2, 2023 ; Réalisation K. FALL, 2023



Graphique 78 - Source : DREAL, Sitadel 2, 2023 ; Réalisation K. FALL, 2023

Les villages, qui procurent sentiment de proximité et de calme, avec l'atout de quelques équipements et de la solidarité des voisins, ont apporté peu de maisons en 2022 ; seulement 5, et 4 en 2021 : 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 les villages, avec d'importants potentiels de valorisation sont autant de causes à analyser pour y porter remèdes.

Les trois bourgs-relais principaux, Epinac, Etang-sur-Aroux et Couches, qui accueillent dans la décennie précédente une dizaine de maisons pour chacune de ces pôles, voient leurs besoins en

logements, diminuer. Malgré leur centralité, 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.

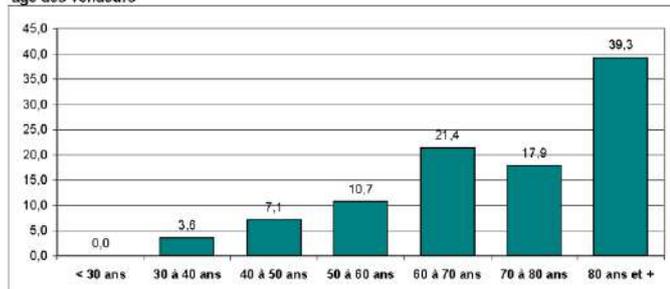
7.2 Des terrains à bâtir de très grande taille

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

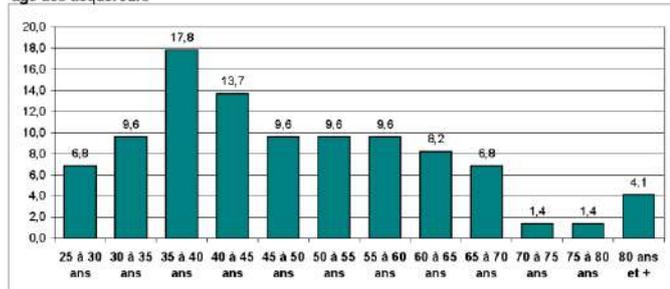
Transactions portant sur des terrains à bâtir

profil des acteurs

âge des vendeurs



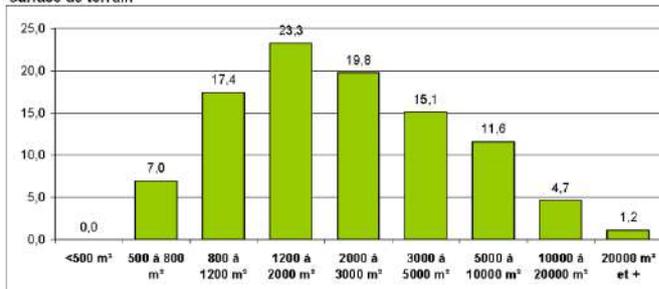
âge des acquéreurs



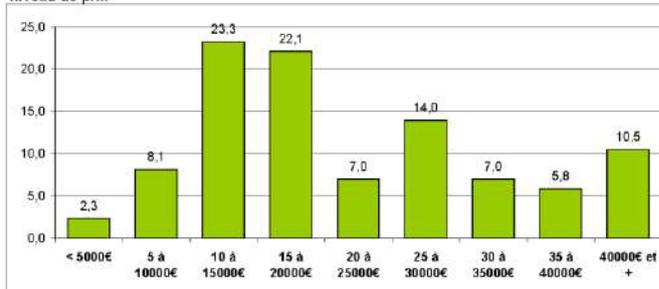
source : PERVAL, Notaires de France

caractéristiques de la transaction

surface de terrain



niveau de prix

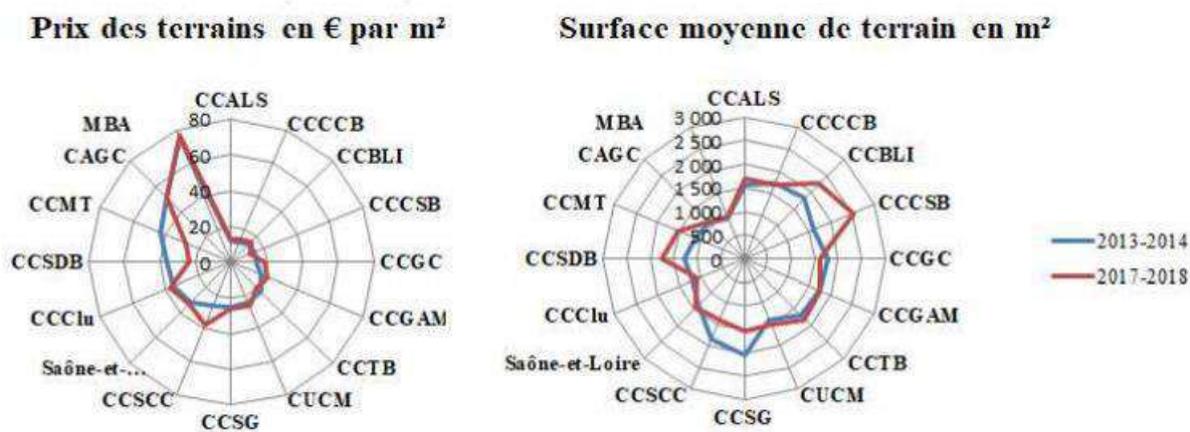


traitement AUSB/FH

Graphique 79 - Source : PLH CCGAM, 2020-2025, Traitement AUSB, 2019

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%).



Source: SDES, EPTB

Graphique 80 Source : DREAL BFC, Observations et statistiques, constructions de logements 2020 130

En résumé, le prix moyen des terrains pour des pavillons hors lotissements s'établit à 28 365€ pour une surface moyenne de 1 688m², 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.

7.3 Un marché de l'immobilier qui se tient

(Non mise à jour des données, fichier notaire accès réservé)

Les transactions d'appartements restent très concentrées à Autun

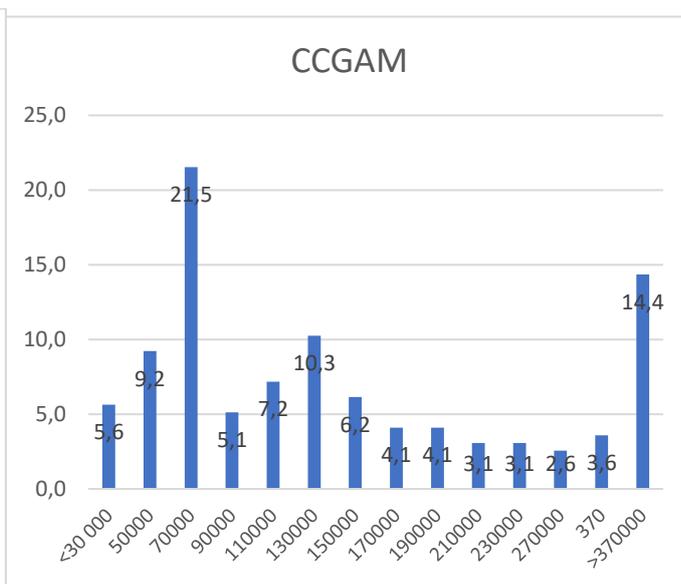
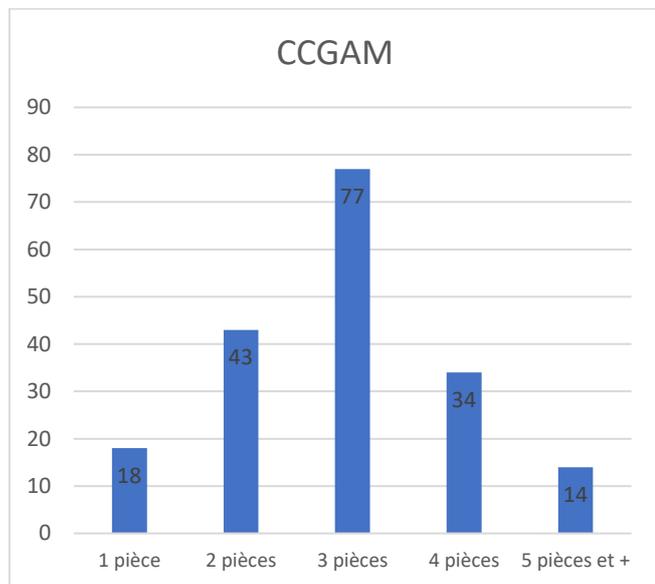
Sur un total de 195 transactions enregistrées par la DGFIP en 2022, 160 sont localisées à Autun, 15 dans les bourgs relais et 20 dans les villages. 41,4 % des transactions portent sur des trois pièces, 32,8 % sur des petites surfaces, essentiellement à Autun mais aussi dans les villages. Dans les bourgs relais, ce sont plutôt des logements familiaux, de trois ou quatre pièces.

Pour 48,7 % des transactions, le niveau de prix est inférieur à 110 000€, avec un nombre de transactions important dans la fourchette entre 50 et 70 000€ à Autun, à -30 000 dans les villages et très peu de ventes sont enregistrées dans les bourgs-relais.

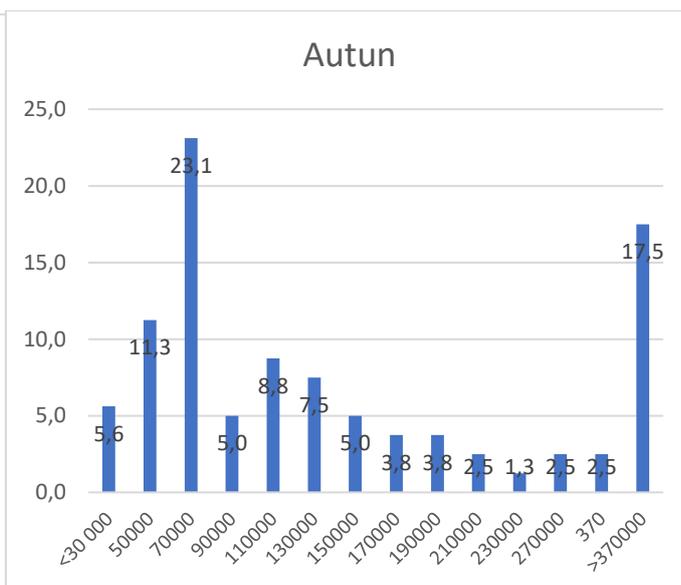
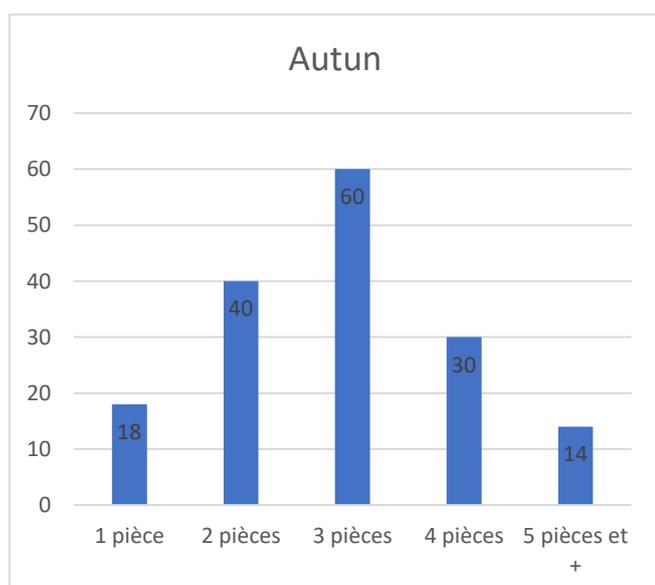
Le Fichier des Notaires ne permet pas d'élargir le regard au-delà d'Autun, où se concentre l'essentiel des transactions. La répartition semble assez différente, avec 70 % de logements familiaux, et très peu de studios. Trois pointes ressortent dans les niveaux de prix, à 20 000€, 60 000€ et 100-120 000€,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

Transactions immobilières d'appartements 2022 – montant de la transaction

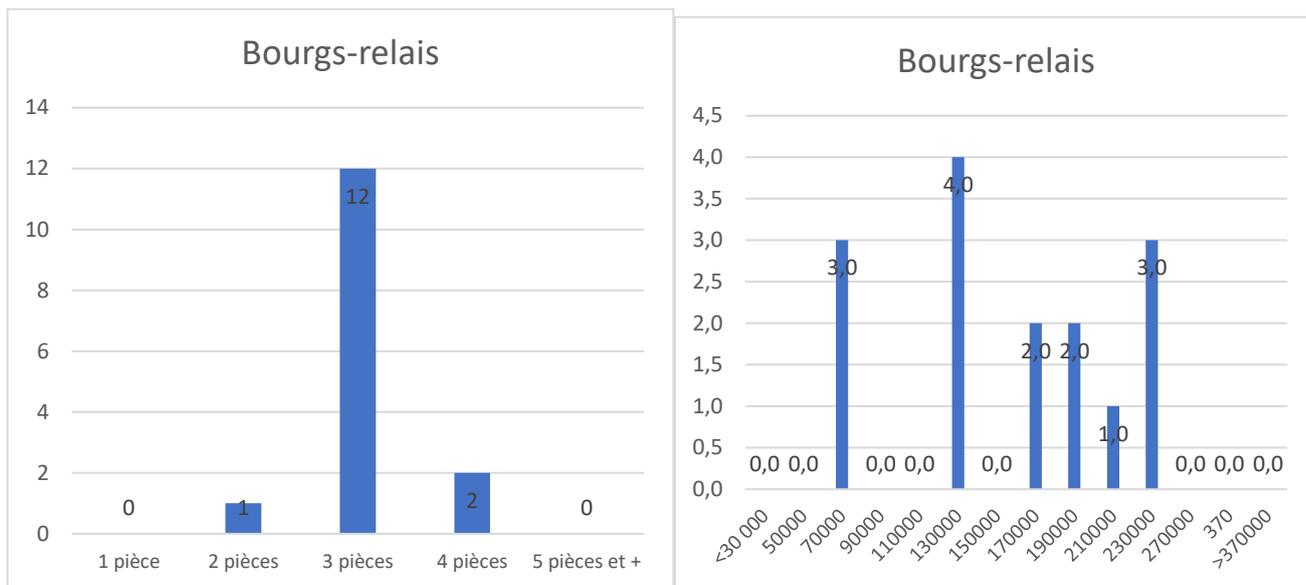
Total 186



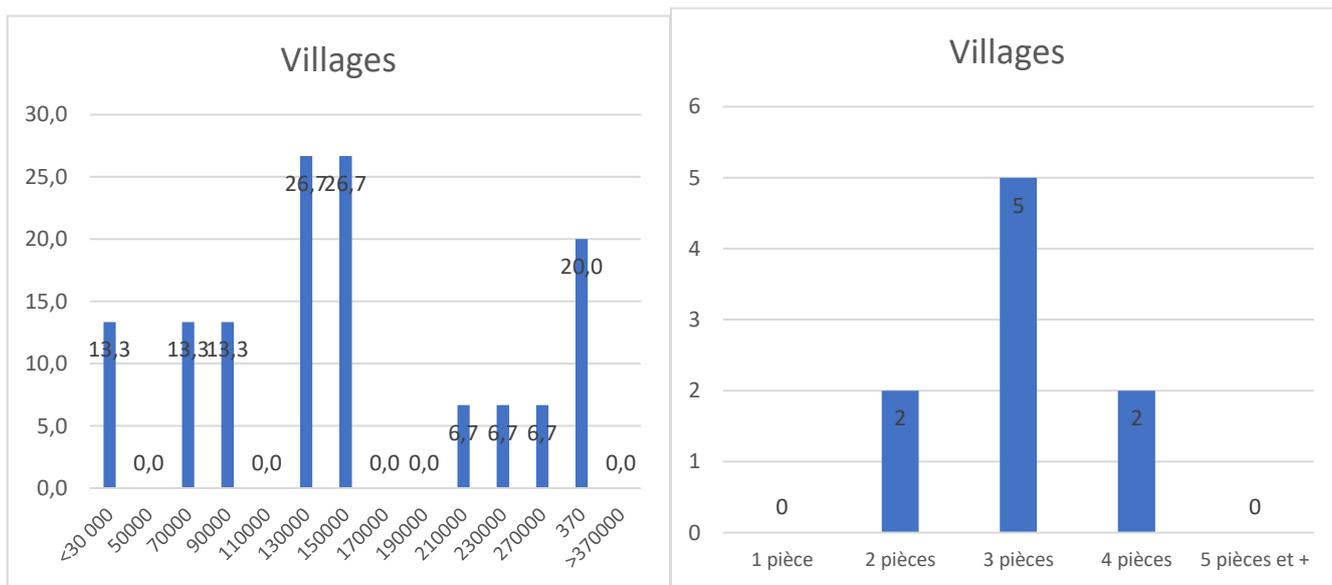
Total 162



Total 15



Total 20

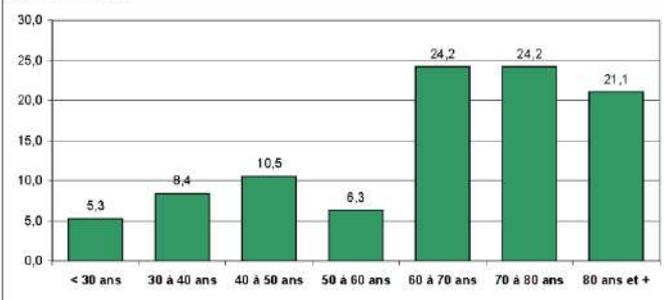


Deux vendeurs sur trois sont âgés de plus de 60 ans. Les tranches d'âge des acquéreurs sont plus diverses, avec 11 % de très jeunes, 17 % de 35 à 45 ans, mais 27 % de 45-55 ans et près de 45 % de plus de 55 ans.

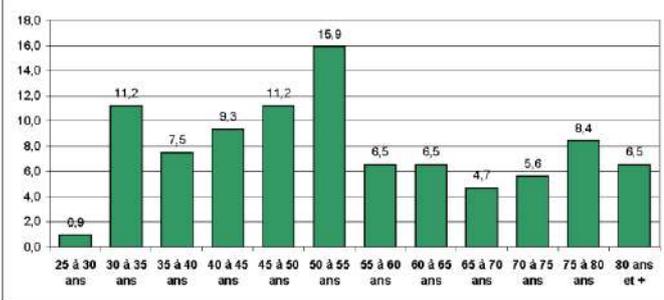
Marché immobilier des appartements - Grand Autunois-Morvan

profil des acteurs

âge des vendeurs



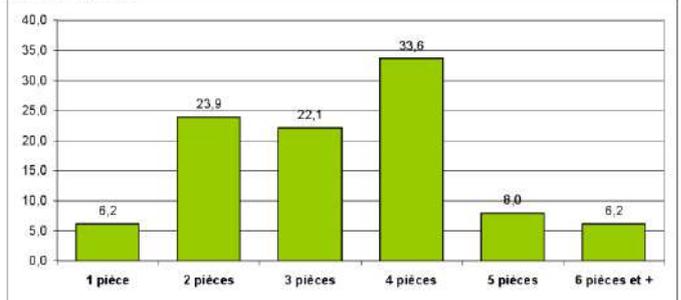
âge des acquéreurs



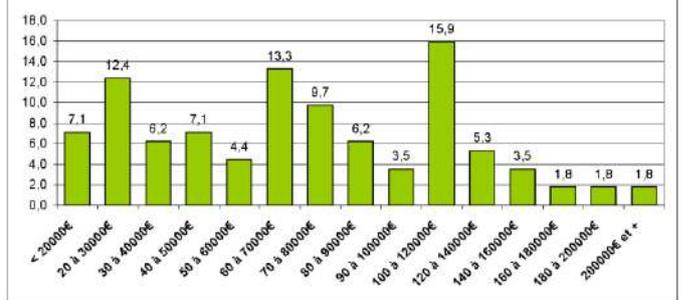
source: FERNVAL Notaires de France

caractéristiques de la transaction

nombre de pièces



niveau de prix



traitement AUSB/FH

Graphique 81 - Source : PLHi CCGAM, 2020-2025, Traitement AUSB, 2019

Le marché le plus actif est celui de la maison individuelle

L'Autunois représente 40 % des transactions portant sur des maisons individuelles. Le parc immobilier localisé à Autun y participe pour 72 % (13 ventes). 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 (78 ventes, 17 % 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€.

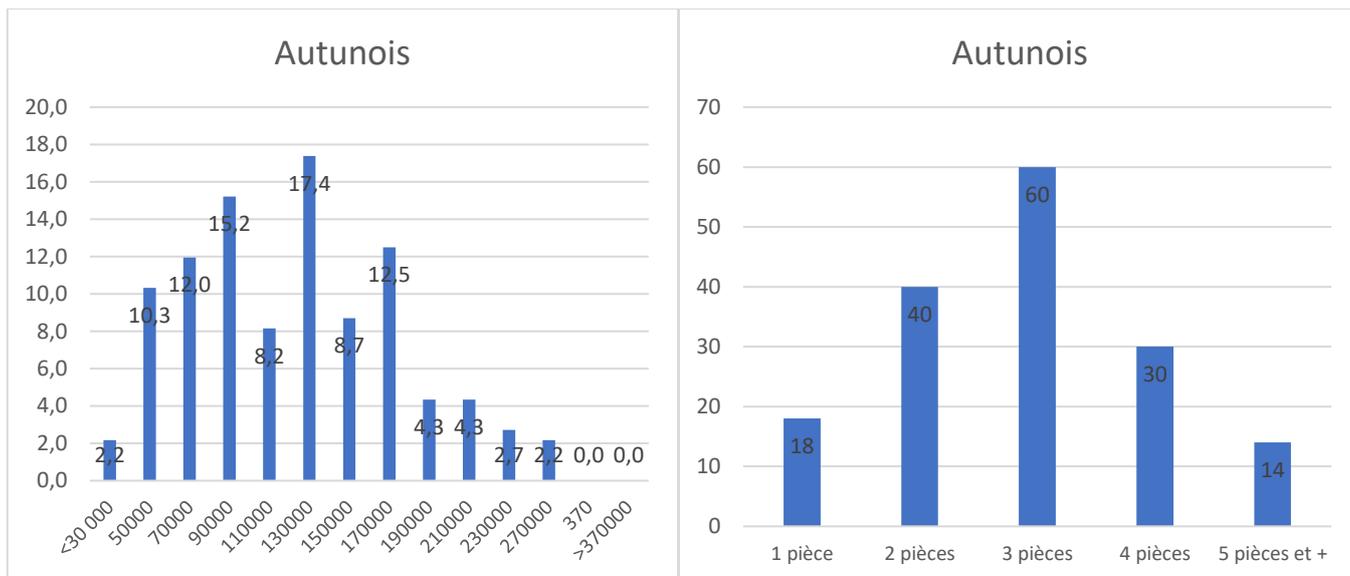
Dans le secteur Arroux-Uchon, les ventes portent surtout sur des maisons familiales, avec des prix compris entre 50 000€ et 150 000€

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 : 50 000€, 90 000€ et 170 000€.

Dans le Morvan, beaucoup de ventes ont trait à des maisons de taille moyenne (50 % de trois et quatre pièces), 47 % de ventes à moins de 70 000€, avec très peu de ventes au-dessus de 190 000€.

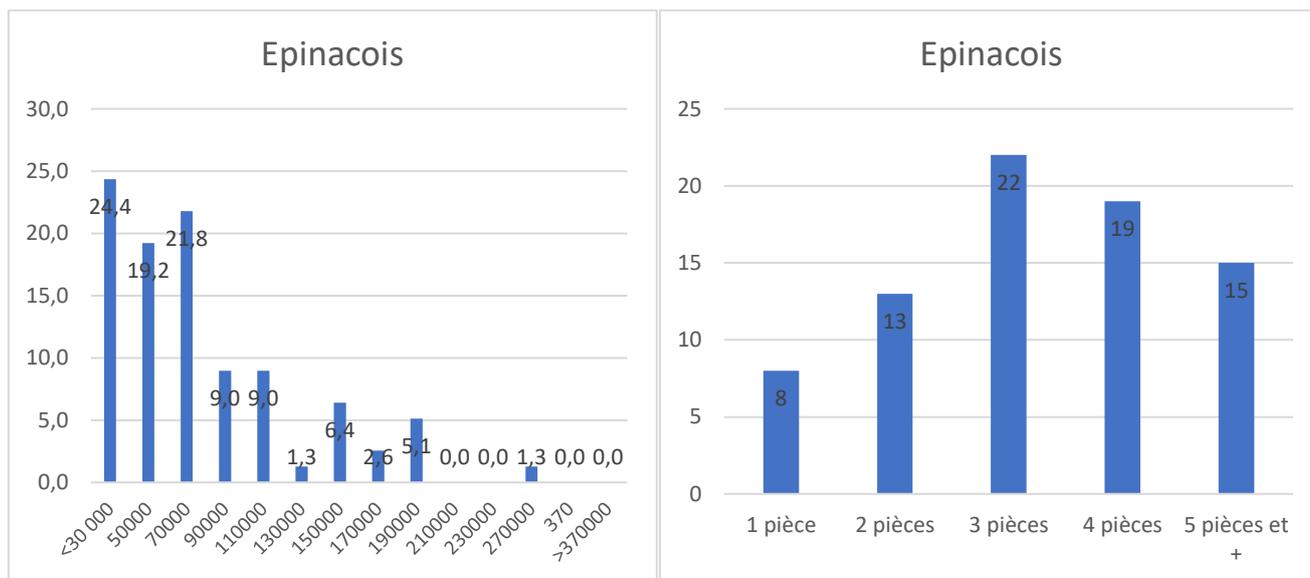
Globalement, les biens les moins recherchés concernent des maisons devant être rénovées, les maisons à bord de route et celles sans grand terrain. La qualité de l'offre reste cependant importante dans le territoire et permet des délais de commercialisation des biens (au prix du marché) entre trois et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

Total 163



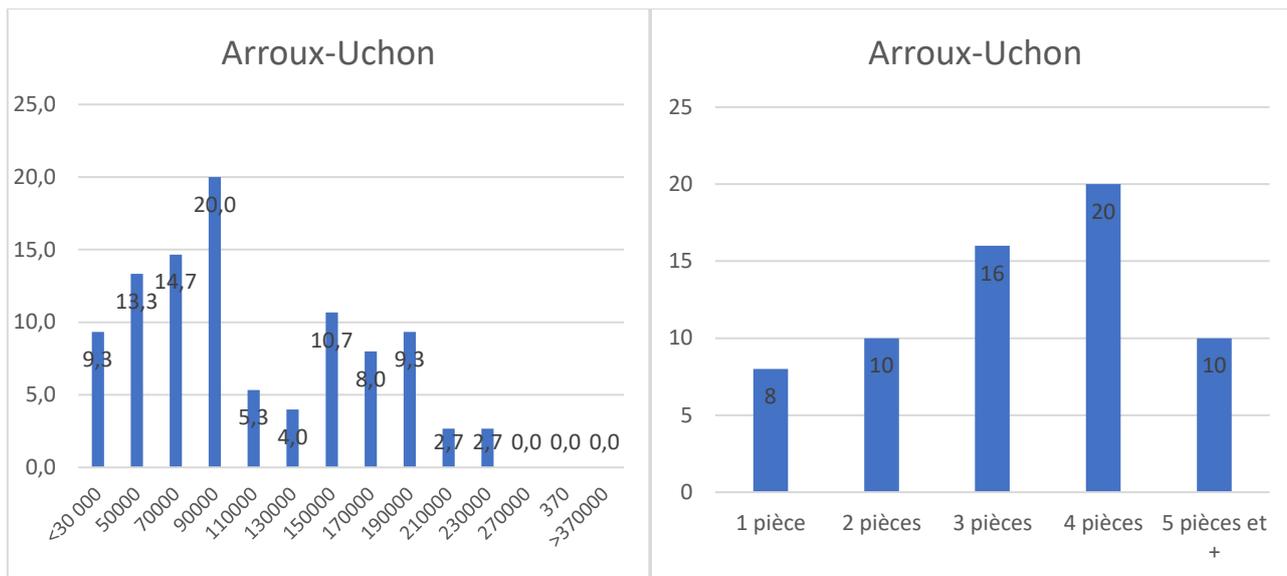
Graphique 82 Source INSEE, Traitement K. FALL, 2023

Total 77



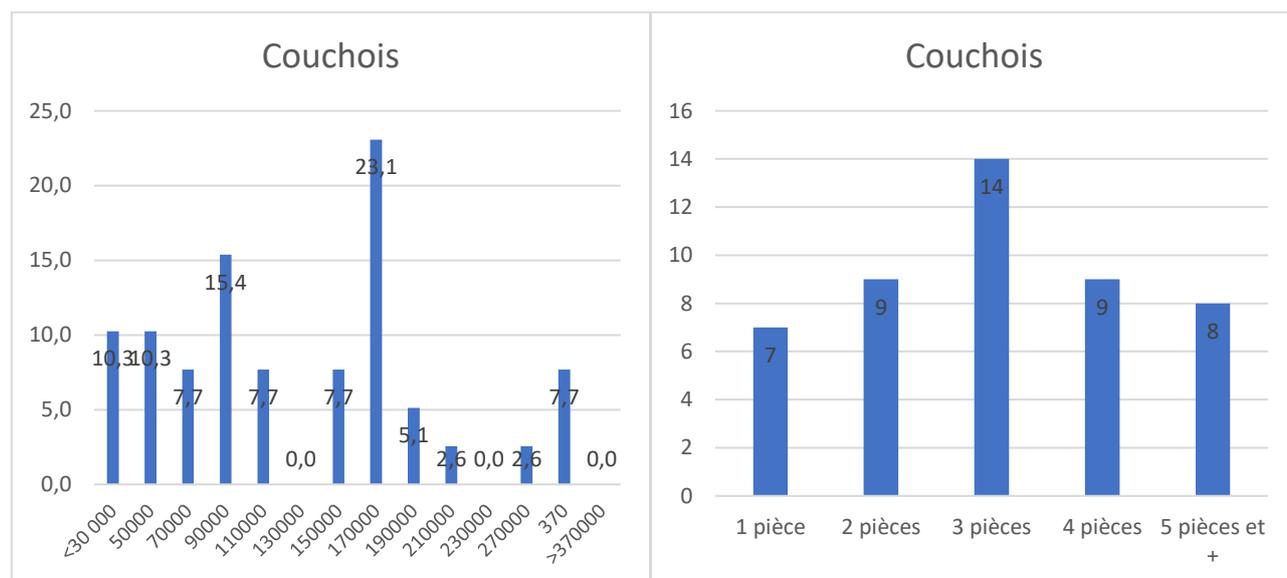
Graphique 83 Source INSEE, Traitement K. FALL, 202

Total 64



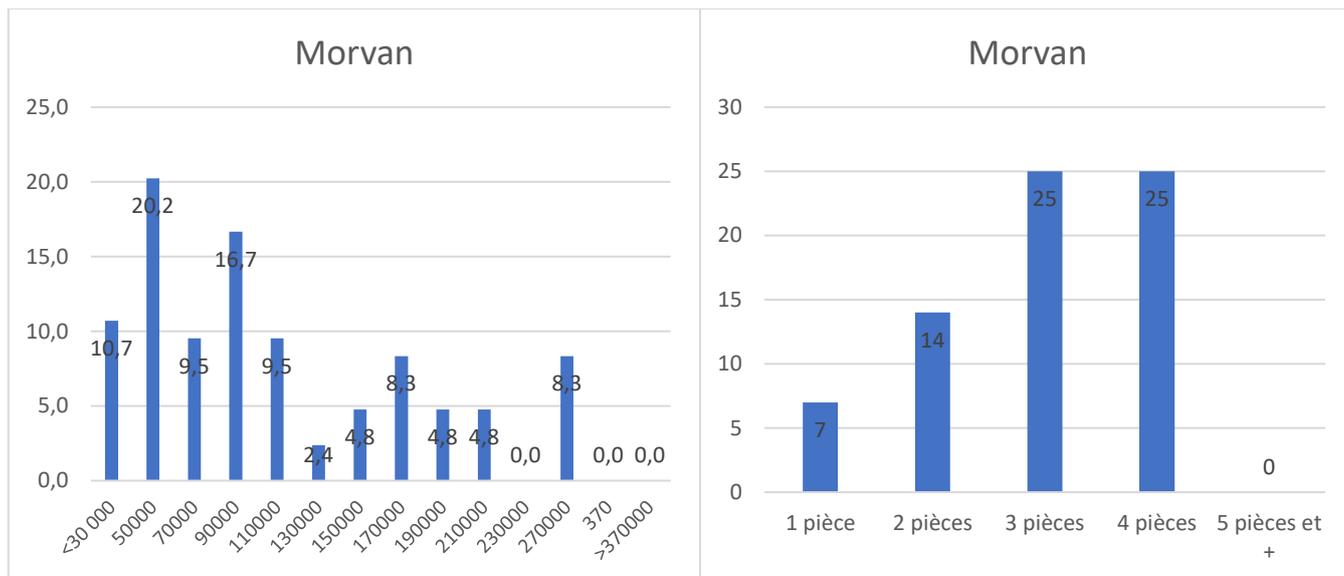
Graphique 84 Source INSEE, Traitement K. FALL, 2023

Total 47



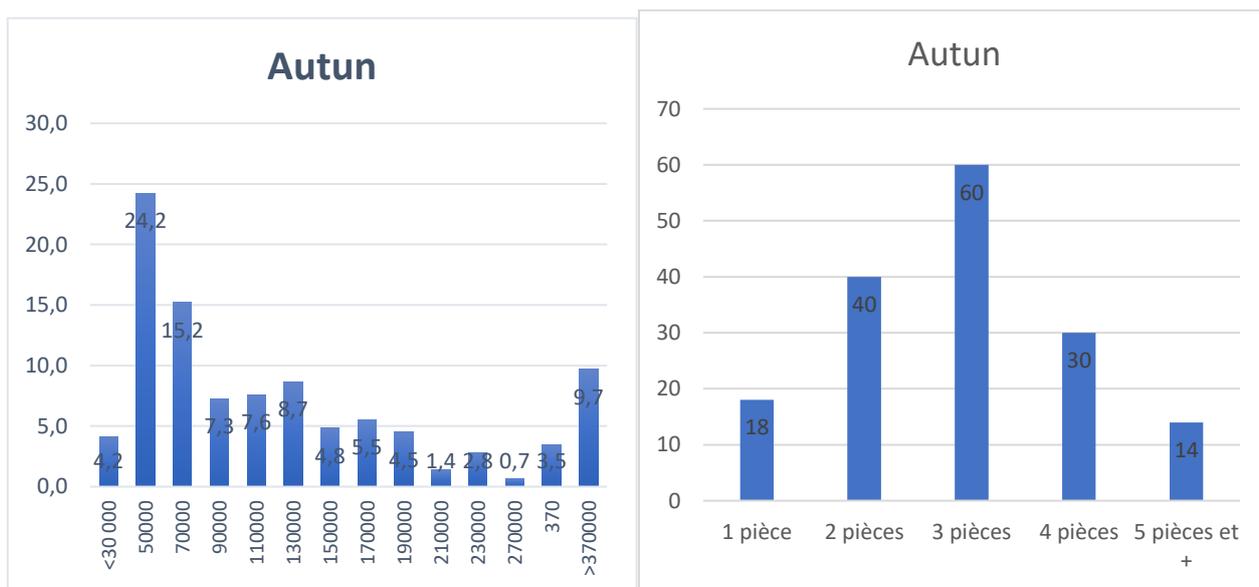
Graphique 85 Source INSEE, Traitement K. FALL, 2023

Total 71



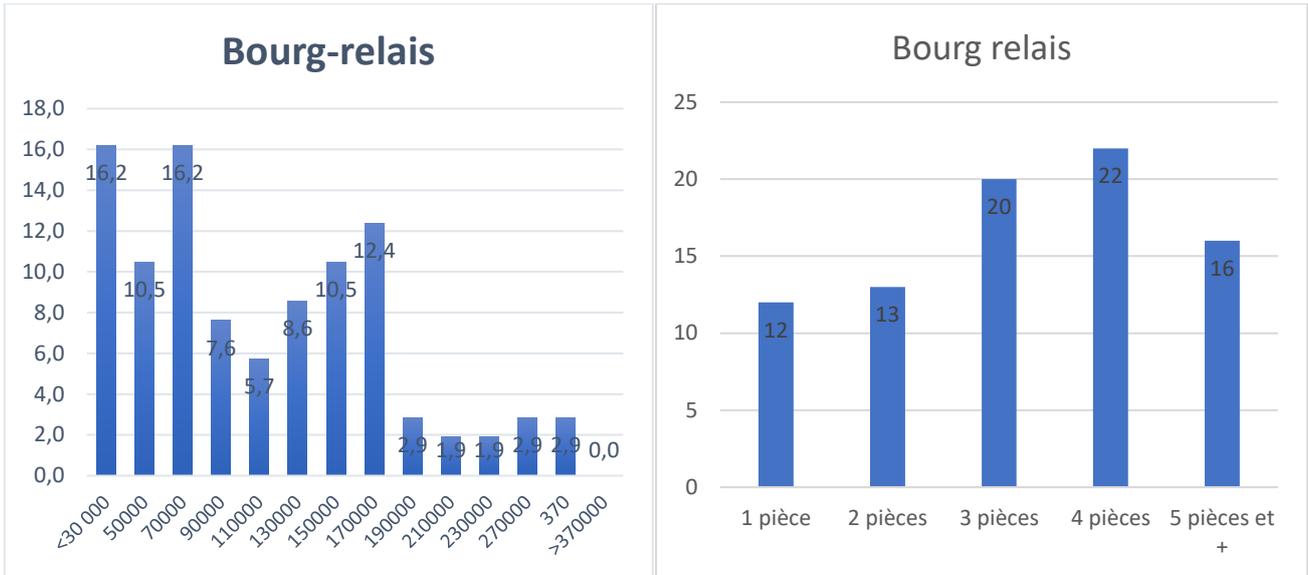
Graphique 86 Source INSEE, Traitement K. FALL, 2023

Total 80



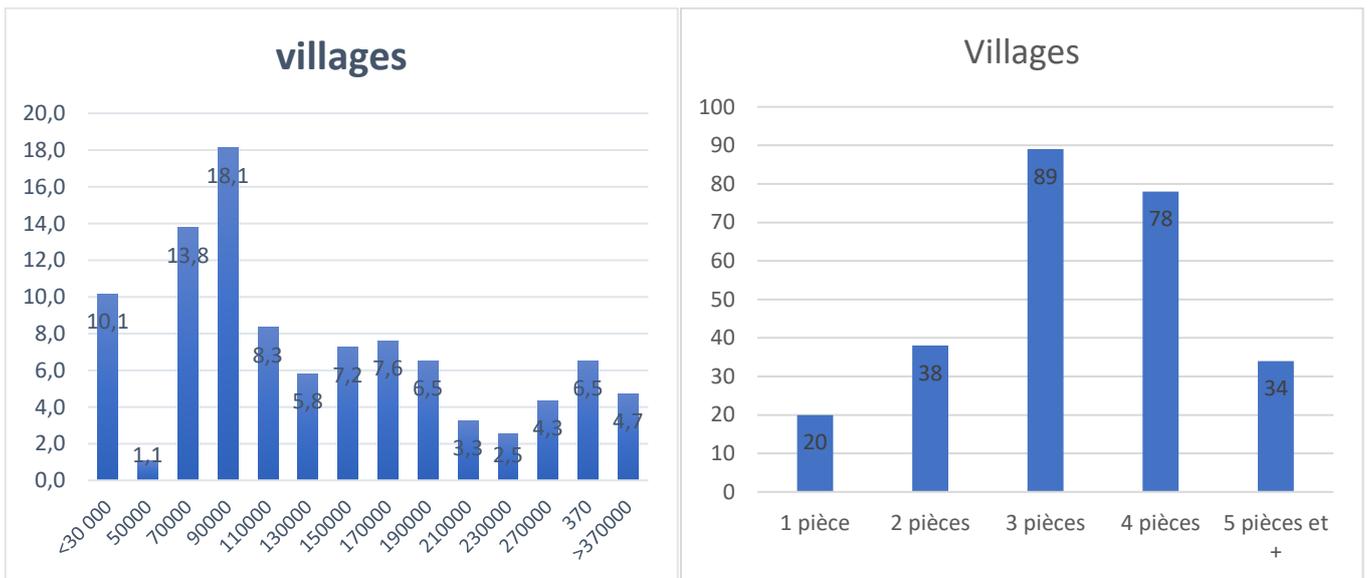
Graphique 87 Source INSEE, Traitement K. FALL, 2023

Total 83



Graphique 88 Source INSEE, Traitement K. FALL, 2023

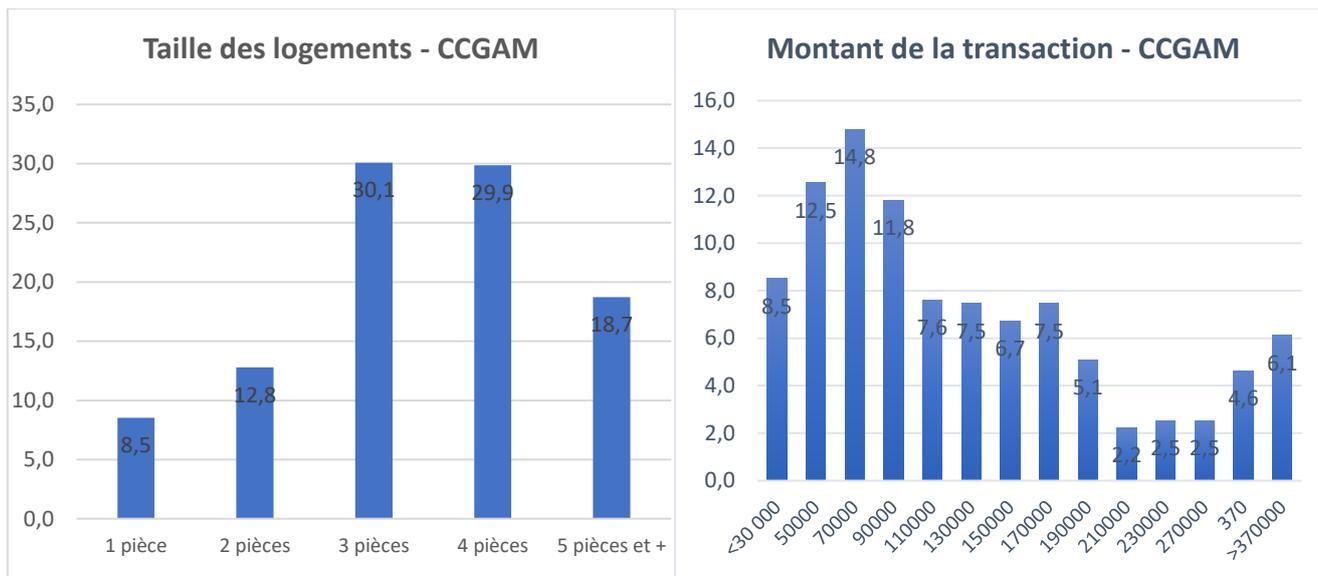
Total 259



Graphique 89 Source INSEE, Traitement K. FALL, 2023

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 de courbes sont assez révélateurs des différences de valeur : 90 à 170 000€ à Autun, 70 000€ dans les bourgs relais, 50 000€ dans les villages, mais avec un maximum assez étalé autour de ces valeurs, tant les biens peuvent offrir des prestations variables.

Total 422



Graphique 90 Source INSEE, Traitement K. FALL, 2023

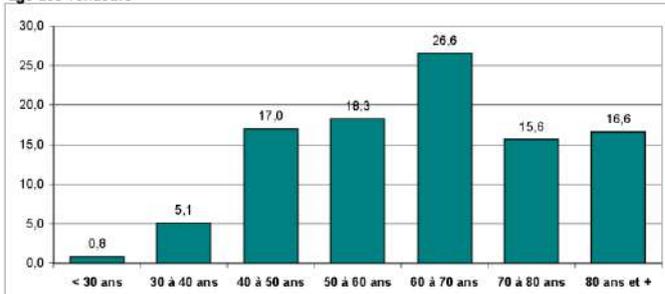
Des spécialités territoriales marquées dans le profil des vendeurs acquéreurs.

La fréquence de ventes par les jeunes retraités (27%) vient en tête, presque à égalité avec l'ensemble des ventes réalisés par les plus âgés. Mais les ventes effectuées par les quadragénaires, ou des jeunes ayant hérité ne sont pas pour autant négligeables. Les acquéreurs ont plutôt entre 35 et 50 ans, mais on note un regain pour les jeunes retraités. La courbe des prix présente un maximum très marqué entre 50 000€ et 130 000€ : 26% de maisons de ville, 20% avec 600 à 1 000m² de terrain, 30% entre 1 000 et 3 000m² : la plupart des ventes offre un assez vaste terrain d'assiette, et donc des densités bâties très faibles.

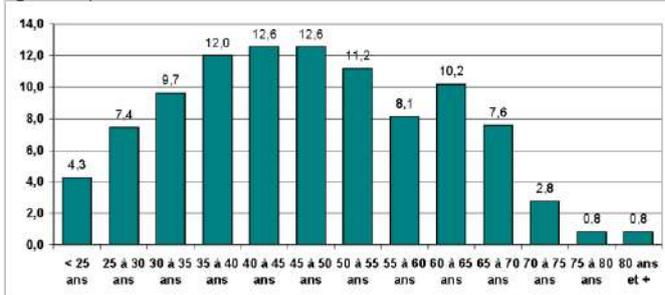
Grand Autunois-Morvan

profil des acteurs

âge des vendeurs



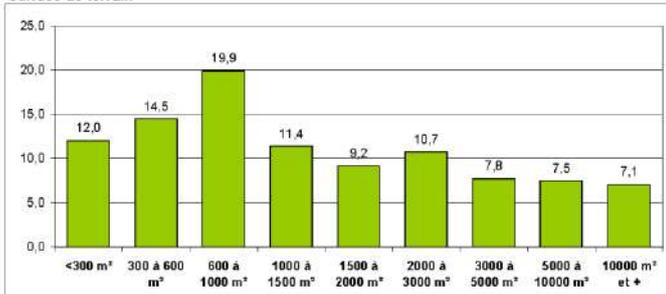
âge des acquéreurs



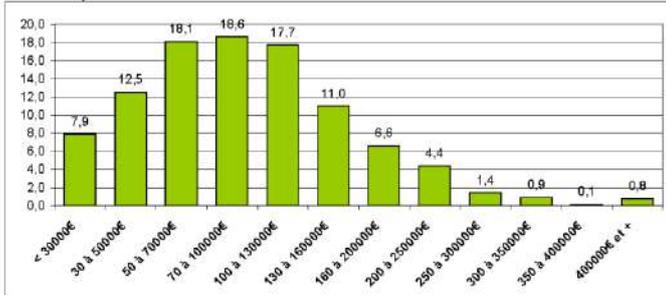
source: PERVAL Notaires de France

caractéristiques de la transaction

surface de terrain



niveau de prix



traitement AUSB/FH

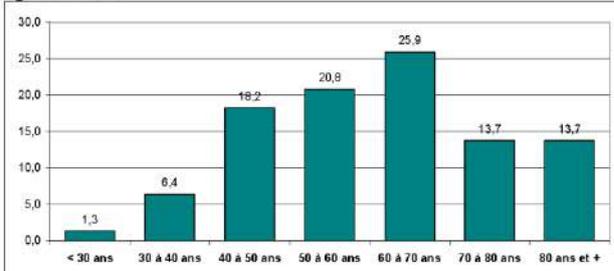
Graphique 91 - Source : PLHi CCGAM, 2020-2025 ; Traitement AUSB, 2019

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.

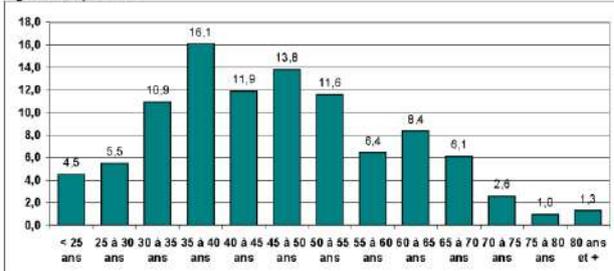
Autunois

profil des acteurs

âge des vendeurs



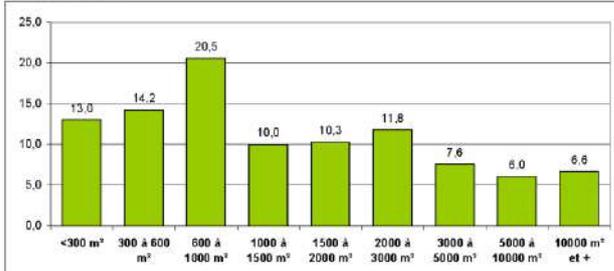
âge des acquéreurs



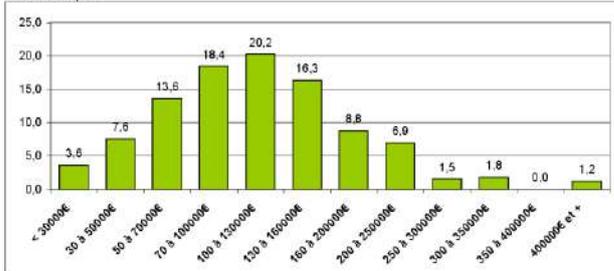
source: PERVAL Notaires de France

caractéristiques de la transaction

surface de terrain



niveau de prix



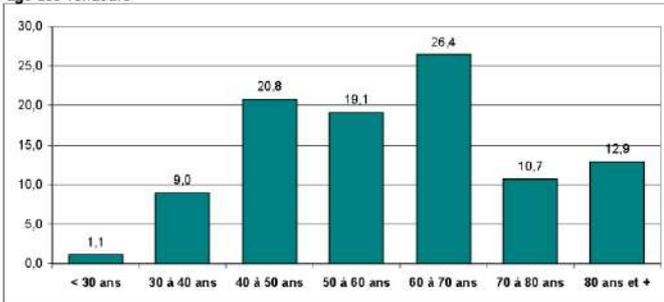
traitement AUSB/FH

Graphique 92 Source : PLHi CCGAM, 2020-2025 ; Traitement AUSB, 2019

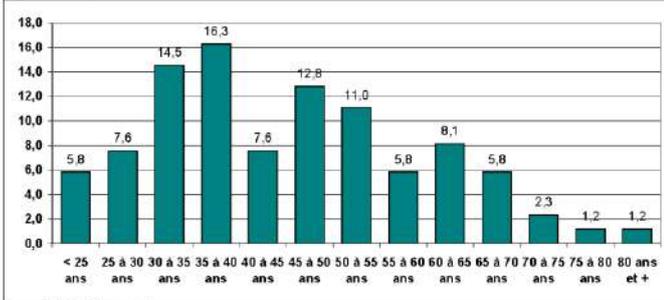
Périphérie d'Autun

profil des acteurs

âge des vendeurs



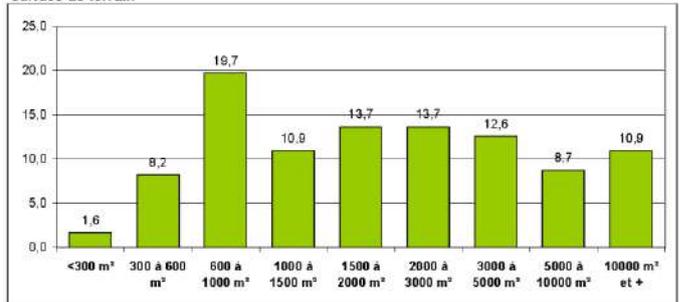
âge des acquéreurs



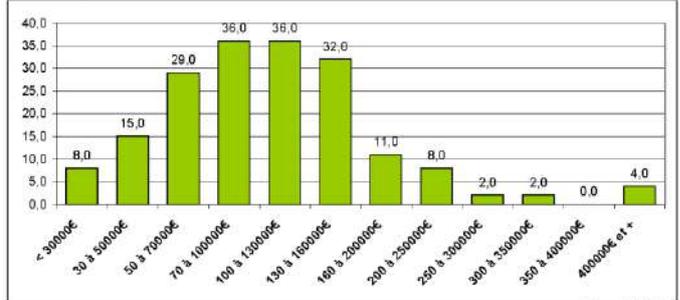
source : PERVAL Notaires de France

caractéristiques de la transaction

surface de terrain



niveau de prix



traitement AUSBFH

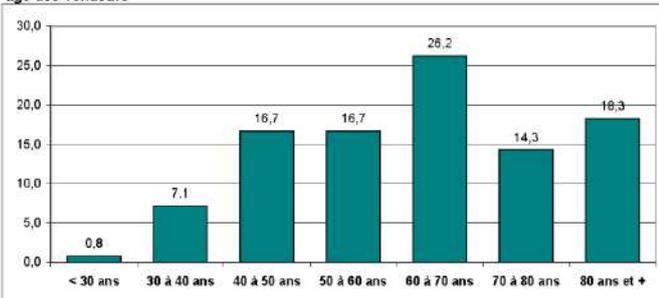
Graphique 93 - Source : PLHi CCGAM, 2020-2025 ; Traitement AUSB, 2019

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 000m². 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).

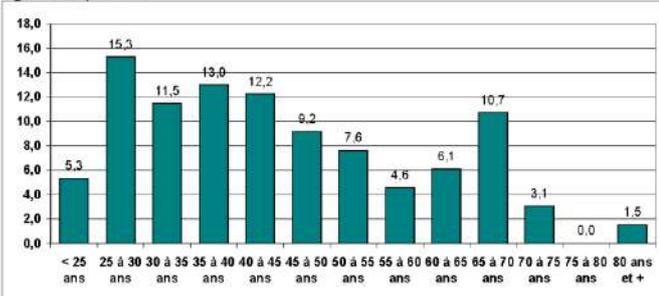
Bourgs-relais

profil des acteurs

âge des vendeurs



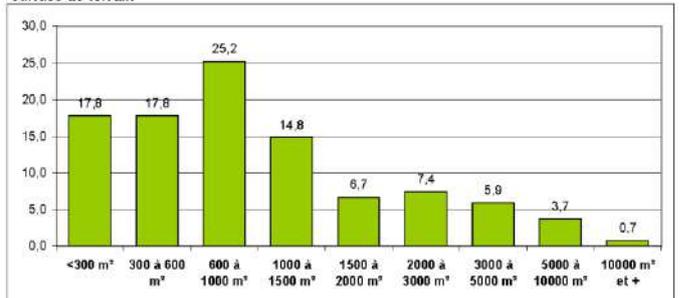
âge des acquéreurs



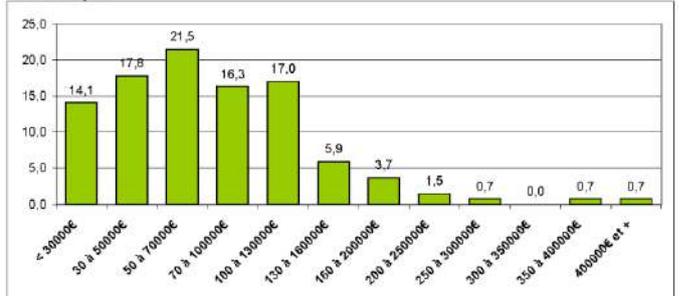
source : PERVAL Notaires de France

caractéristiques de la transaction

surface de terrain



niveau de prix



traitement AUSBFH

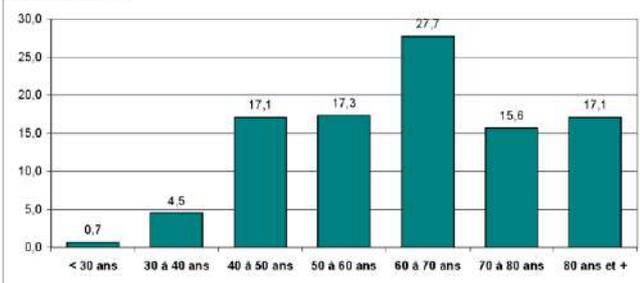
Graphique 94 - Source : PLHi CCGAM, 2020-2025 ; Traitement AUSB, 2019

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 maison de village sans terrain attenant. 20 % sont des jeunes, attirés par le niveau de prix.

Villages

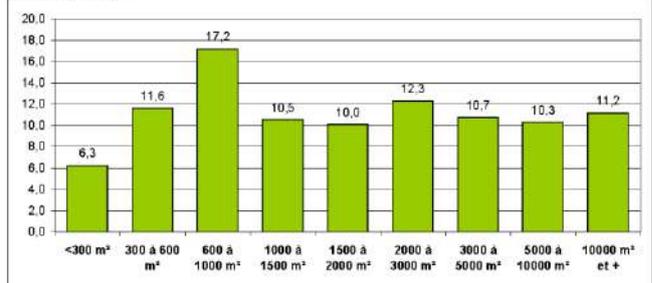
profil des acteurs

âge des vendeurs

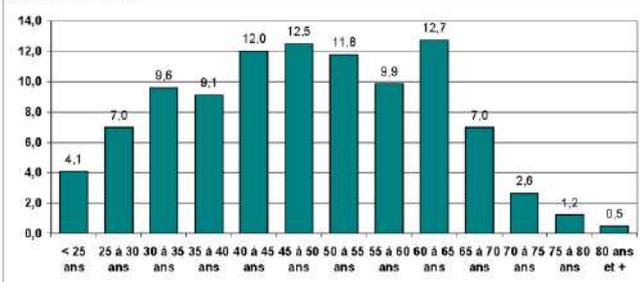


caractéristiques de la transaction

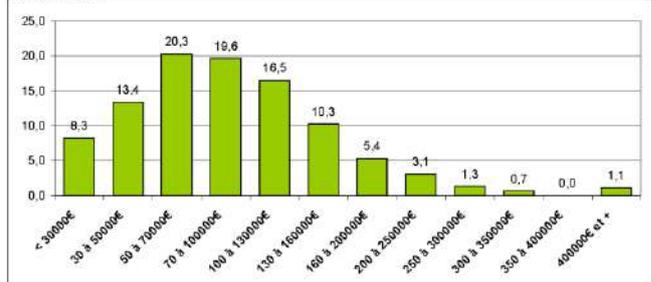
surface de terrain



âge des acquéreurs



niveau de prix



source: PERVAL Notaires de France

Traitement AUSB/PH

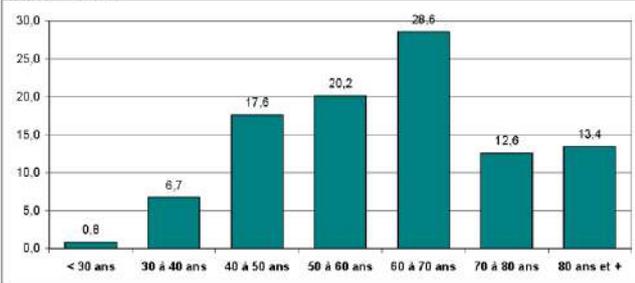
Graphique 95 - Source : PLHi CCGAM, 2020-2025 ; Traitement AUSB, 2019

Dans l'épinacois, 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€.

Epinacois

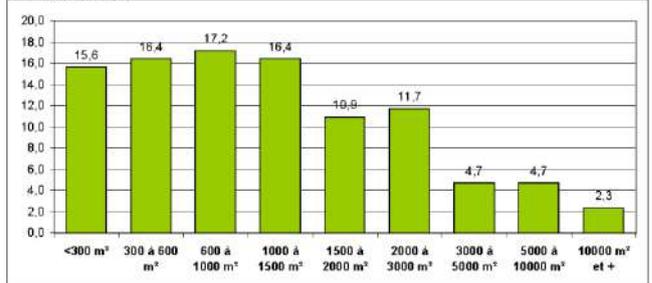
profil des acteurs

âge des vendeurs

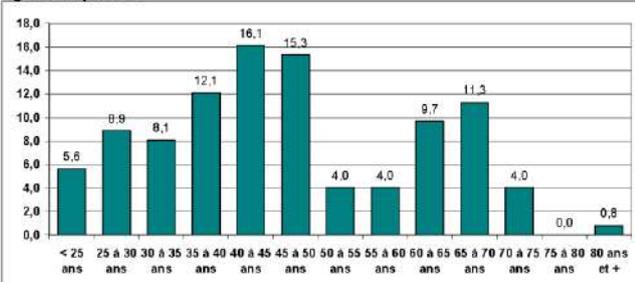


caractéristiques de la transaction

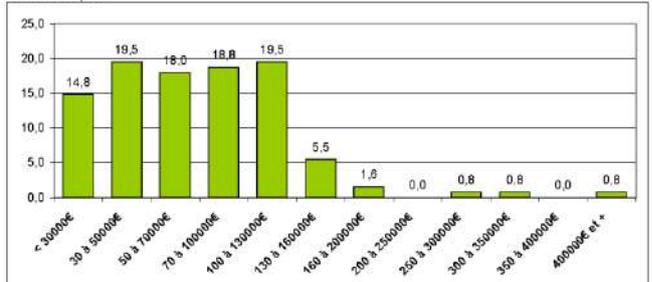
surface de terrain



âge des acquéreurs



niveau de prix



source: PERVAL Notaires de France

Traitement AUSB/PH

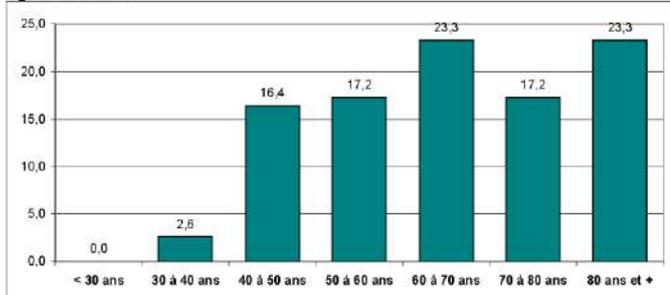
Graphique 96 - Source : PLHi CCGAM, 2020-2025 ; Traitement AUSB, 2019

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 de terrains moyennes (300 à 1 000 m²) mais aussi de plus de 3 000 m².

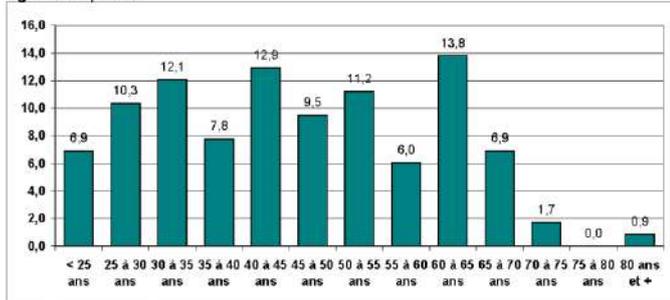
Arroux-Uchon

profil des acteurs

âge des vendeurs



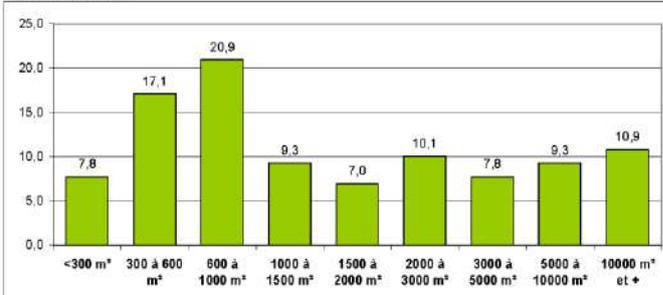
âge des acquéreurs



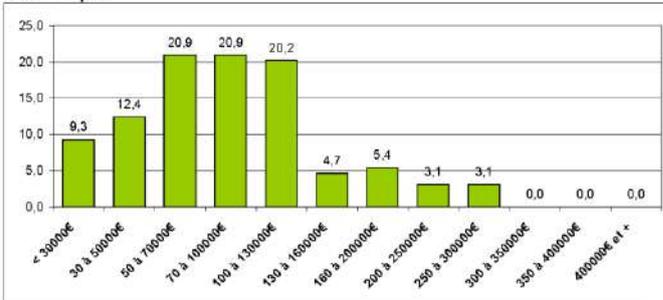
source : PERVAL Notaires de France

caractéristiques de la transaction

surface de terrain



niveau de prix



traitement AUSB/FH

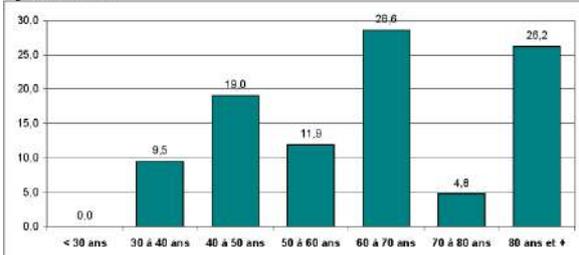
Graphique 97 - Graphique 81 - Source : PLHi CCGAM, 2020-2025 ; Traitement AUSB, 2019

Dans le Couchois, il existe trois profils de vendeurs : les vendeurs très âgés, ceux arrivant à l'âge de la retraite et ceux de la tranche d'âge des 40 et 50 ans. La part des acquéreurs de 25 à 30 ans est renforcée, suivie de loin par les 45-50 ans et les jeunes retraités. Les tailles de terrains les plus fréquentes (plus de quart) vont de 600 à 1 000m², avec deux maximales pour les prix : 50 à 70 000€, puis 130 à 200 000€.

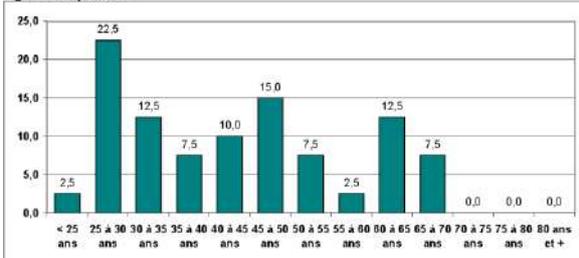
Couchois

profil des acteurs

âge des vendeurs



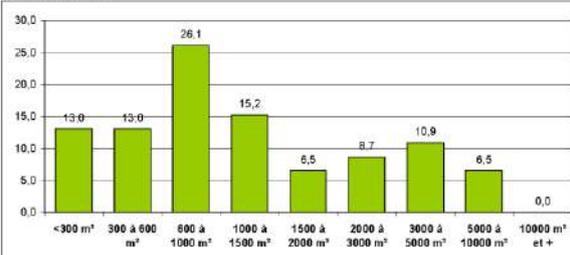
âge des acquéreurs



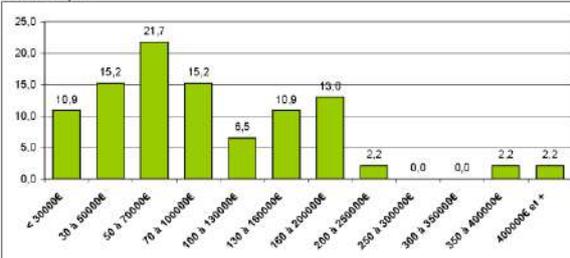
source : PERVAL Notaires de France

caractéristiques de la transaction

surface de terrain



niveau de prix



traitement AUSB/FH

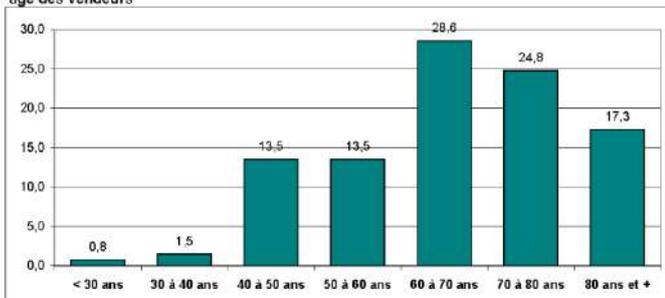
Graphique 98 - Graphique 81 - Source : PLHi CCGAM, 2020-2025 ; Traitement AUSB, 2019

Dans le Morvan, vendeurs et acquéreurs sont plus âgés que la moyenne, avec un maximum très marqué dans la courbe des prix pour 50 à 70 000€. La gamme de terrains d'assiette est très étendue, allant de la maison de ville avec moins de 300 m² (10 % des transactions) aux terrains de plus de 5 000m² (23 %, dont 11 % pour plus d'un hectare).

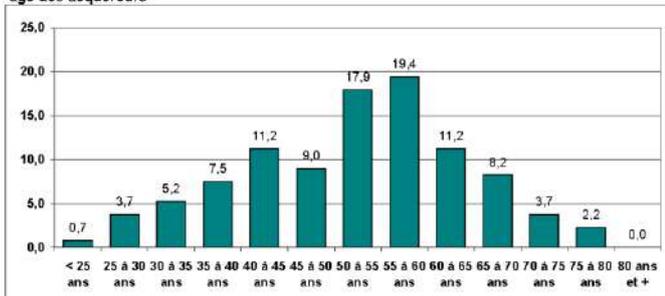
Morvan

profil des acteurs

âge des vendeurs



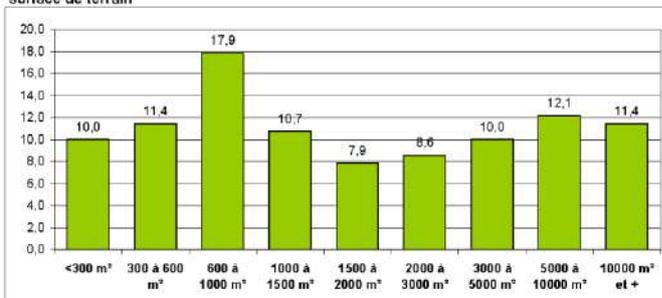
âge des acquéreurs



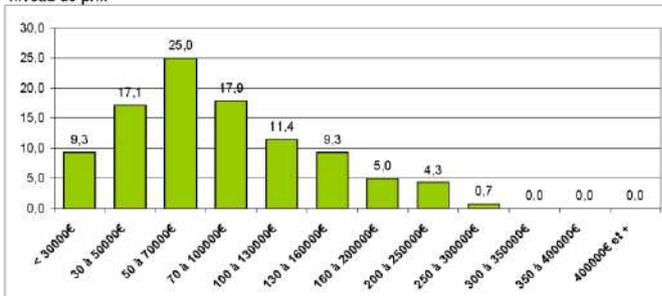
source: PERVAL Notaires de France

caractéristiques de la transaction

surface de terrain



niveau de prix



traitement AUSEFH

Graphique 99 - Graphique 81 - Source : PLHi CCGAM, 2020-2025 ; Traitement AUSB, 2019

7.4 Le marché locatif social

Des écarts entre les profils des demandeurs et des attributaires

Demande locative sociale de la CC du Grand Autunois Morvan

Source: NUNIQUE Décembre 2022	Demande en stock	Nombre de radiations au cours de l'année écoulée	Radiation abandon	Radiation attribution	Radiation non renouvellement
Anost	2	1		1	
Antully	2	3		2	1
Autun	191	274	6	207	61
Broye	4	7	2	4	1
Couches	7	7		6	1
Épinac	21	18	1	14	3
Étang-sur-Arroux	10	23	2	19	2
Igornay	1				
La Grande-Verrière	3	3	2	1	
Monthelon	1				
Saint-Léger-sous-Béuvray	1				
Uchon	1				
Somme :	244	336	13	254	69

Tableau 46 - Source NUNIQUE, 2022

Les demandes actives dans la CC du Grand Autunois Morvan tournaient autour de 350-380 ménages entre 2013-2014. Comme évoqué supra 243 demandeurs en attente d'un logement social sur la CCGAM au 1^{er} janvier 2023.

La situation familiale déclarée par les demandeurs souligne d'abord les changements de situations des ménages, avec une part importante de divorces, séparations ou veuvages. Un autre tiers provient de demandeurs se définissant comme célibataires. Le dernier tiers est composé à 13 % de couples non mariés (PACS ou concubinat) et à 21 % de couples mariés.

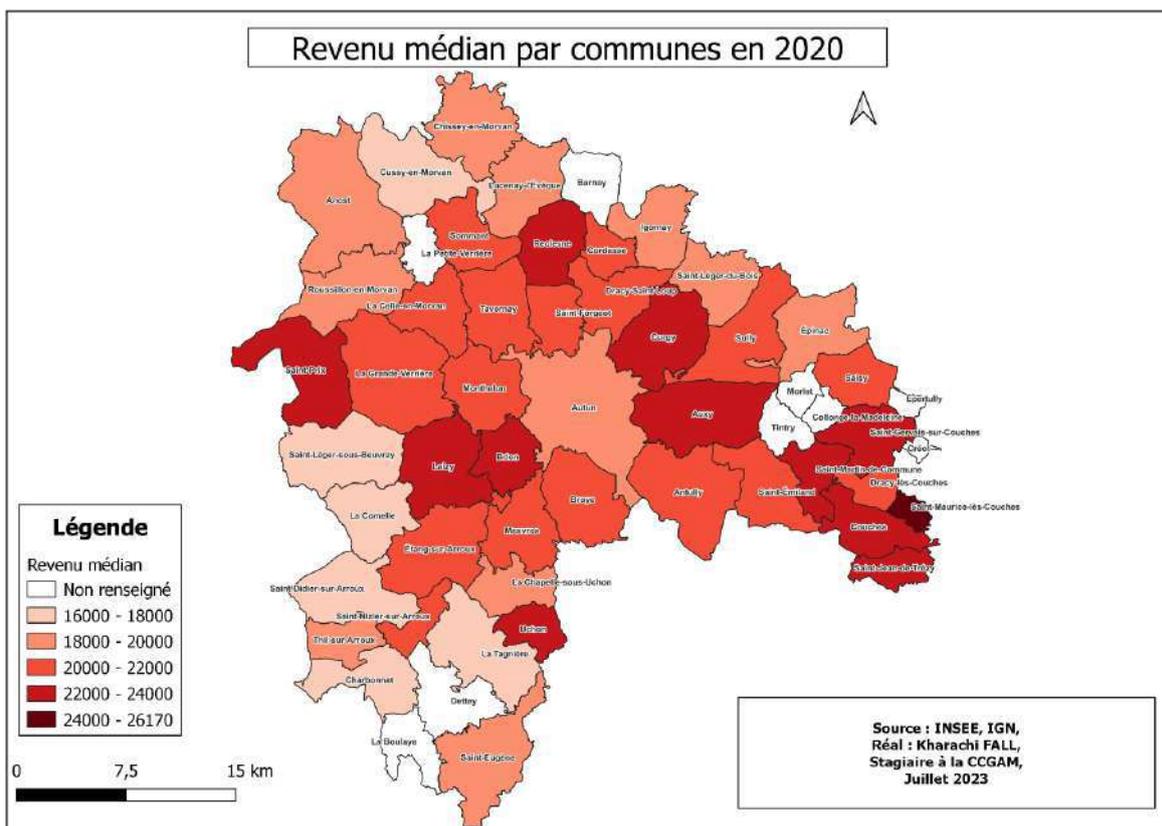
Les attributions, qui prennent en compte les situations plus difficiles semblent plus favorables aux séparations qu'aux divorces, et au concubinat qu'aux couples mariés. La part des célibataires est équivalente en attributions et en demande. 348 attributions en 2022 soit 0,7 demandes par attribution début 2023.

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. 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).

Les demandes formulées par les ménages de 20 à 40 ans reçoivent plus souvent satisfaction, tandis que celle 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.

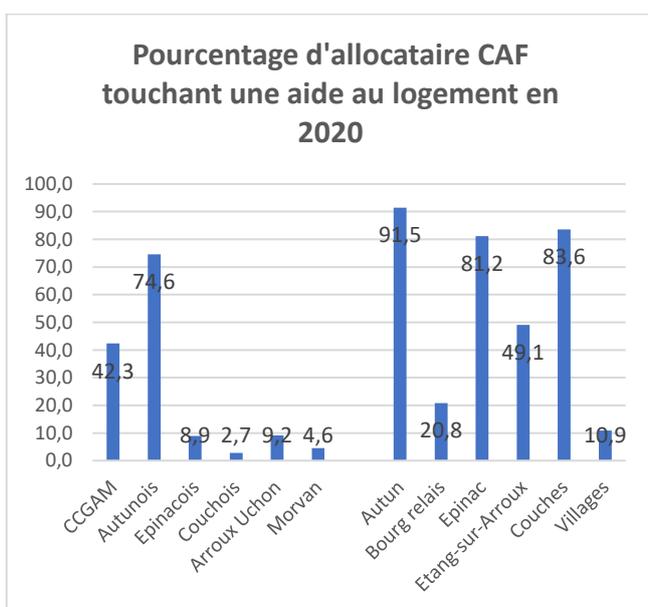
7.5 Un marché du logement globalement abordable

La cartographie des niveaux de revenus fait ressortir l'évolution de l'agglomération et les zones pavillonnaires. La carte du revenu médian 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.



Carte 61 Source IGN, INSEE, 2020 ; Réalisation K. FALL, 2023

Les allocataires bénéficiant d'une aide au logement représentent 91,5 % des ménages à Autun sur l'ensemble d'une des aides de la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) (APL, ALS, et ALF) et 20,8 % dans les bourgs-relais.



Graphique 100 – Data CAF fichier LOGCOM 2021 ; Traitement K. FALL, 2023

	2016	2017	2018	2019	Total
Autunois	25	27	23	93	168
Couchois	6	6	2	18	32
Epinacois	3	9	8	32	52
Arroux-Uchon	12	10	6	8	36
Morvan	3	3	3	4	13
Nombre de PTZ	48	53	40	154	295

Tableau 47 -Source : DREAL, BFC 2022

Entre 2016 et 2019, 295 PTZ (prêt à taux zéro) ont été accordés dans la CCGAM. Le PTZ est un prêt aidé par l'Etat qui permet d'acheter un logement. Le demandeur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des 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.

173 PTZ concernent un logement neuf, 122 un logement ancien et la quasi-totalité un logement individuel. Après une rupture observée entre 2016 et 2018 avec le resserrement sur le neuf qui entraîne une chute des volumes, le nombre de PTZ a connu une forte évolution pour atteindre 154 logements en 2019.

7.6 Synthèse et enjeux

- De 2017 à 2023, la construction a pas mal tourné avec 161 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 (11 logements, dont 6 à Autun, hors résidences sénior). Un ménage sur cinq accède à la propriété grâce aux PTZ.
- Le marché immobilier ancien est également assez soutenu, avec 608 transactions enregistrées par la DGFIP en 2022, dont 40 % à la ville-centre. Les transactions les plus nombreuses correspondent aux trois à cinq pièces dans l'ensemble des secteurs. 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 la ville-centre, 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 50 000 à 190 000€ (vraisemblablement liée à l'état du bâti), et un pic autour de 70 000€. Le Couchois présente des similitudes, avec deux pics à 70 000€ et 180 000€ avec deux pics à 90 000 et 170 000€, 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'Epinacois (transactions inférieures à 150 000€), et dans le secteur Arroux-Uchon (pic à 90 000€). L'habitat individuel neuf se développe sur des parcelles importantes, de plus de 1200m², en particulier dans les villages.
- Le profil des vendeurs correspond à des personnes âgées, souvent jeunes retraités, 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 transaction 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 bourgs 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'âges inférieure 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 la ville-centre).
- 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'Epinacois 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 où 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 PLHi 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 des ménages en perte d'autonomie.
- La demande en petits logements existe, notamment dans les parcs locatifs privés .

8. Le foncier dédié à 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 2 666 hectares. Le poids des infrastructures est au global considérable puisqu'elle représente 4 198 hectares. Ce poids relatif est classique dans les territoires fortement ruraux.

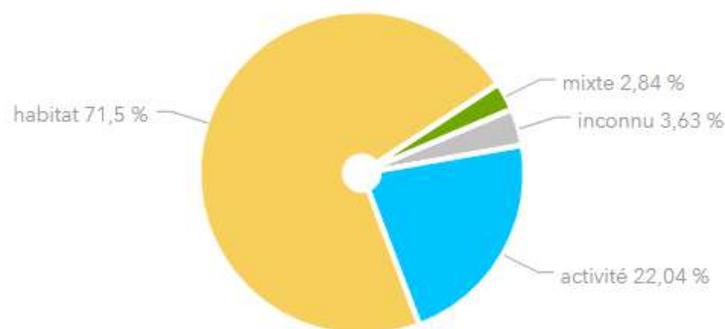
Tous les secteurs n'ayant pas une superficie identique, il est difficile de comparer des proportions de sols sur chacun des territoires : néanmoins en raisonnant en termes de pourcentages, quelques distinctions peuvent être faites entre les différents secteurs :

- Le Couchois a une dominante très largement agricole, il est aussi 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'Epinacois, Autun et sa couronne et le secteur d'Arroux-Uchon ont des rapports très agricoles/terres naturelles sensiblement identiques.

Sur la période d'analyse 2011-2021, 138 hectares ont été urbanisés ce qui représente 5 % du total urbanisé.

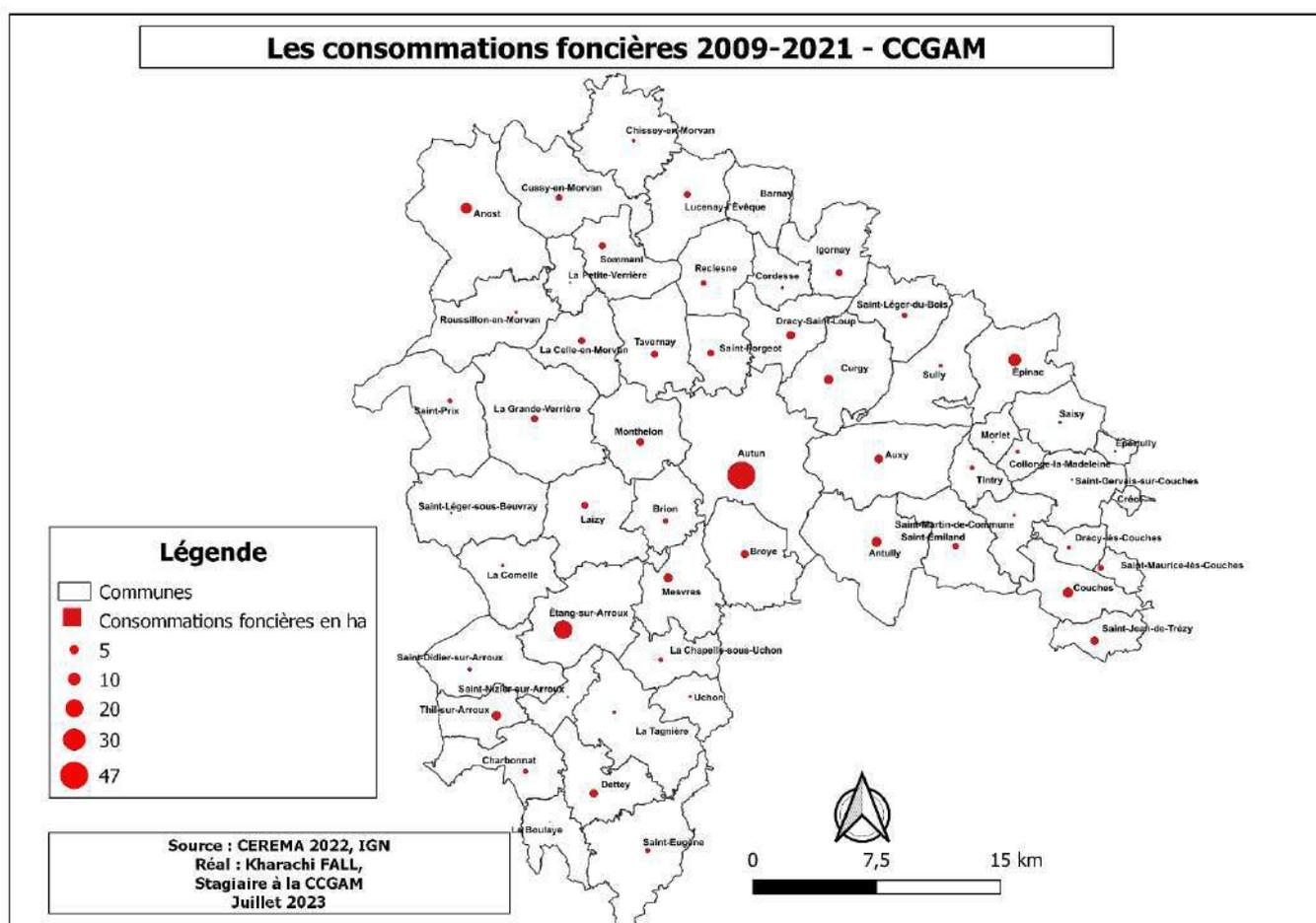
Parmi ces 138 hectares :

Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2009 et 2021



Graphique 101- Source : CEREMA, données d'analyse de la consommation d'espaces pour la période 2009-2020¹¹.

- 132,3 ont été urbanisés pour l'habitat ;
- 40,8 des locaux dédiés aux activités dont 19,5 sur la ville d'Autun, et notamment dans l'ensemble de zones d'activités situées 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 ;
- 5,2 hectares ont été consacrés à la construction de locaux mixtes ;
- Et 6,7 à destination inconnue



Carte 62 - Source CEREMA, 2022, IGN ; Réalisation K. FALL, 2023

¹¹ <https://cartagene.cerema.fr/portal/apps/dashboards/9810991c73dd463191e84e7111a1b639>

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

Tableau 48 - Source : DGFIP / CEREMA Nord Picardie MAJIC 3 - Traitement AUSB, 2019

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'Epinacois 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 construction 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 dépendance 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 2009-2021

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

Tableau 49 - Source : DGFIP / CERAMA Nord Picardie MAJIC 3 – Consolidation AUSB, 2019

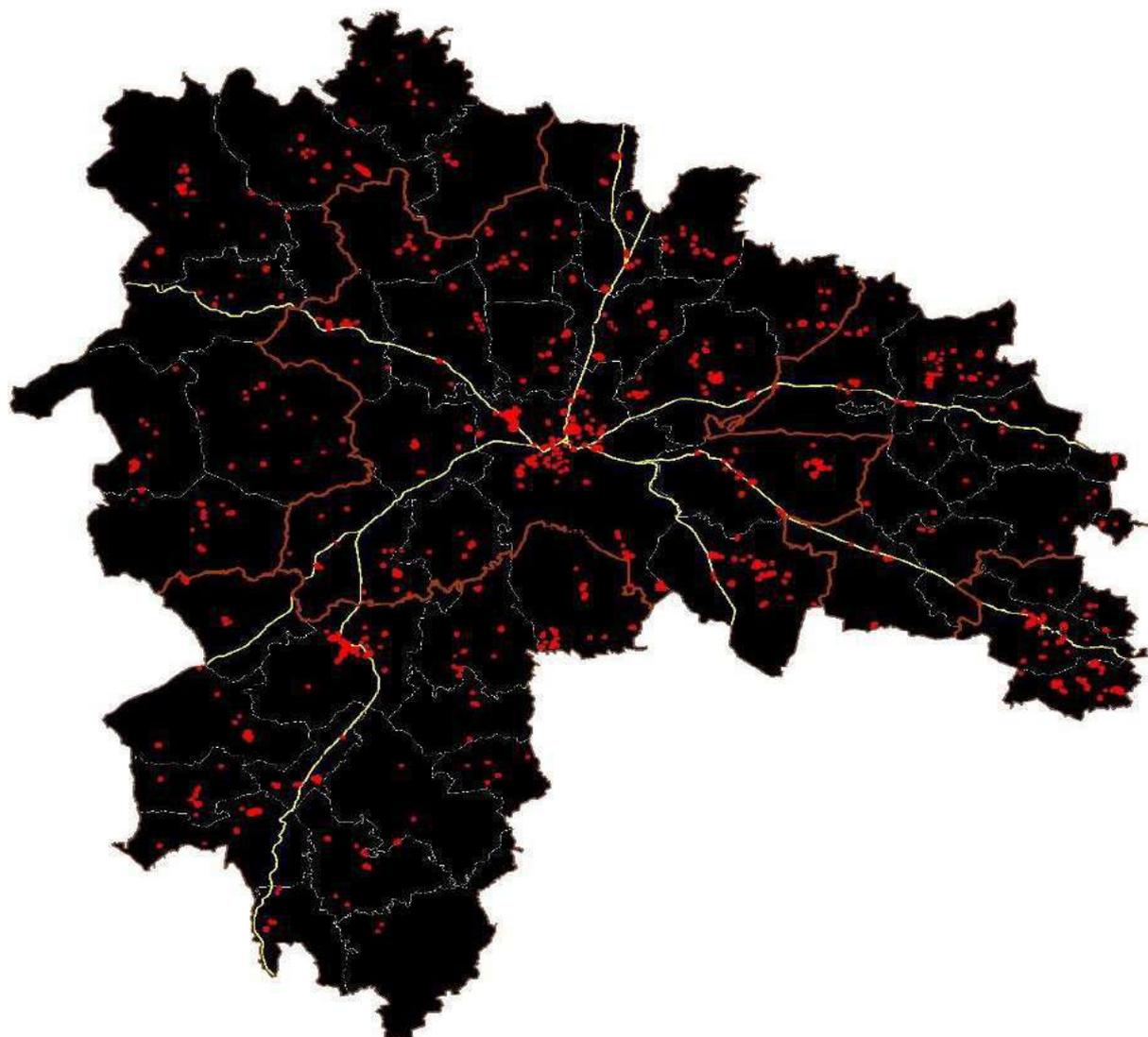
Période 2009-2021	Activités	Habitats	Mixtes	Inconnus
Autun et sa couronne	21,2589	45,4502	3,4765	0,498
Basse Vallée de l'Arroux et Montagne d'Uchon	8,0656	35,8132	0,9725	1,2193
Couchois	4,3336	9,0255	0,0821	0
Epinacois	2,7794	12,5388	0,01985	0,05467
Morvan	3,5066	10,9883	0,5202	3,3256
Total	39,9441	113,816	5,07115	5,09757

Tableau 50 - Source : CEREMA, 2022, Traitement : Kharachi FALL, 2023

163 hectares, tous postes confondus, ont été consommés entre 2009 et 2021, cela témoigne d'une évolution de la consommation globale positive ces dernières années. De 51 ha entre 2004 et 2008, puis une période de ralentissement entre 2009 et 2014 avec seulement 19 ha consommées. C'est tout le contraire de la période 2014-2021 qui connaît une forte évolution avec 144 ha utilisées.

Cette croissance concerne plus Autun et sa couronne ainsi que la Basse vallée de l'Arroux et Montagne Uchon (respectivement 45 et 35 ha entre 2009 et 2021 contre 14 et 3,5 ha entre 2009 et 2014) qui sont les grands consommateurs. Tandis que les autres secteurs sont moins consommateurs de surfaces NAF même si on constate une forte dynamique dans le secteur Epinacois avec 10 ha supplémentaires entre 2014 et 2021 contre 1,7 ha entre 2009 et 2014.

PARCELLES URBANISEES SUR LA CCGAM ENTRE 2004 et 2014



10

Km

AUSB - Droits réservés

Sources : DGFIP Cadastre et MAJIC 3 2014 - IGN BD Topo

-  Secteurs du PLUi
-  Parcelles construites entre 2004 et 2014
-  ROUTE_PRIMAIRE
-  Communes

Carte 63 - Source PLH i CCGAM 2020-2025, DGFIP Cadastre et MAJIC 3 2014 - IGN BD Topo, réalisation AUSB, 2019

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 2009-2021 ont été touchés 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, Auxe 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 Arroux-Uchon, l'urbanisation des 10 dernières années est assez éclatée. La polarité a su s'urbaniser en se densifiant ;
- Dans le secteur 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

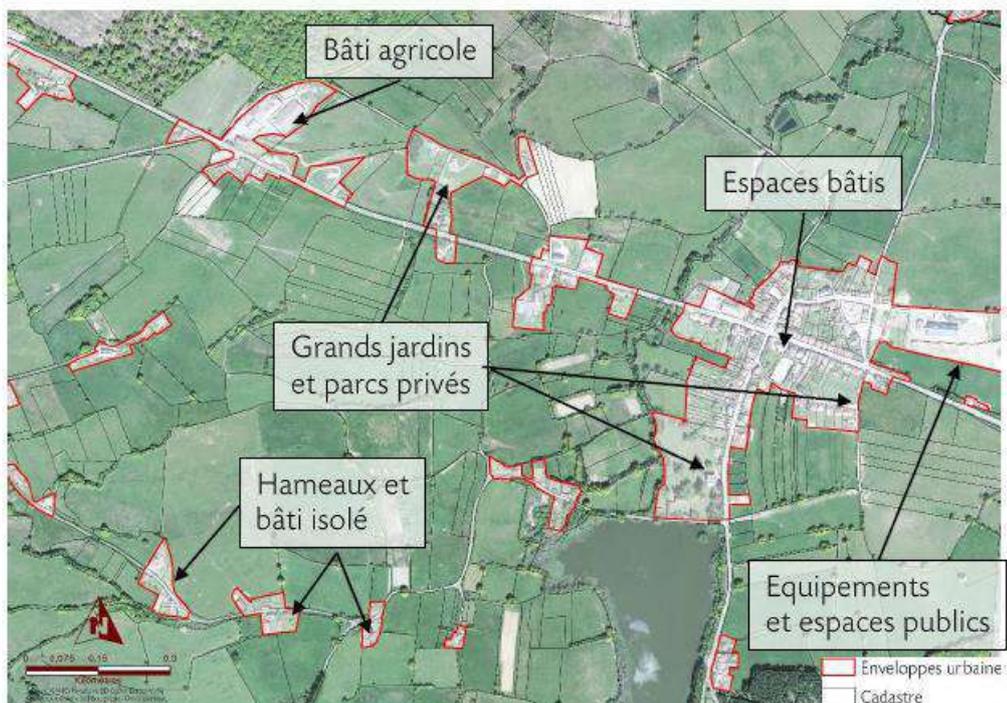
Le décret n°2018-142 du 27 février 2018 renforce les stratégies foncières des PLH et PLUi valant PLH. En ce sens, les diagnostics de ces documents doivent désormais comporter une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité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

L'objectif de l'étude du potentiel de densification / mutation consiste donc à identifier les gisements fonciers présents dans les dix pôles de la CCGAM (réalisée par l'AUSB en 2019). 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, nommée enveloppe urbaine, sert de base au repérage des terrains densifiables et mutables.

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



Carte 64 - Source PLH intercommunal CCGAM 2020-2025, IGN, Réalisation AUSB

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 traitées 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.

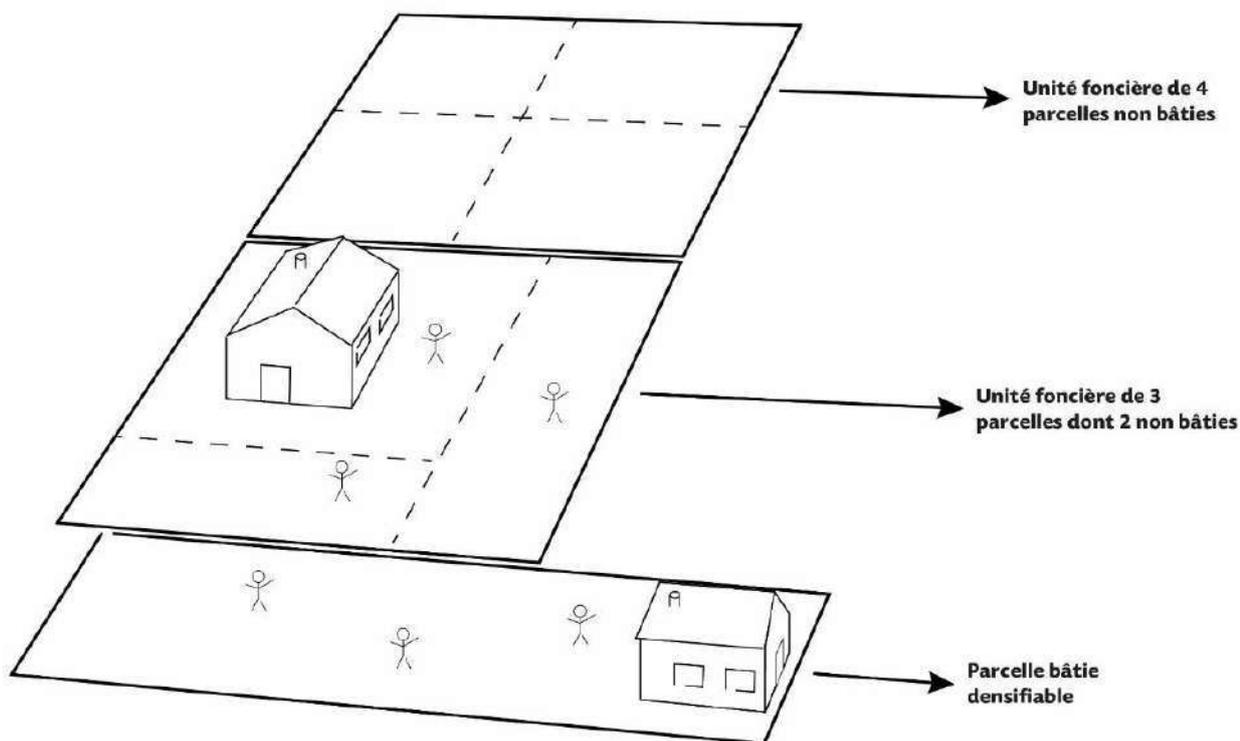


Figure 7 Source PLH intercommunal CCGAM 2020-2025 ; Réalisation AUSB, 2019

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 1 000 m² non bâties ou plus de 500 m 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 leurs 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 sont des espaces paysagers et de respiration pour les villes ou villages qu'il est nécessaire de préserver dans le cadre de l'intégration des espaces naturels, agricoles ou forestiers (NAF) en milieu urbain et dans l'amélioration du cadre de vie.
- Les parcelles ou unités foncières d'une largeur inférieure à neuf mètres : le choix de les exclure s'explique par la largeur minimum 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 paramètres 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) constructions.
- 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 la construction 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 ortho photographique permet de nettoyer la couche parcellaire des anomalies non repérées dans les étapes de pré-traitement.

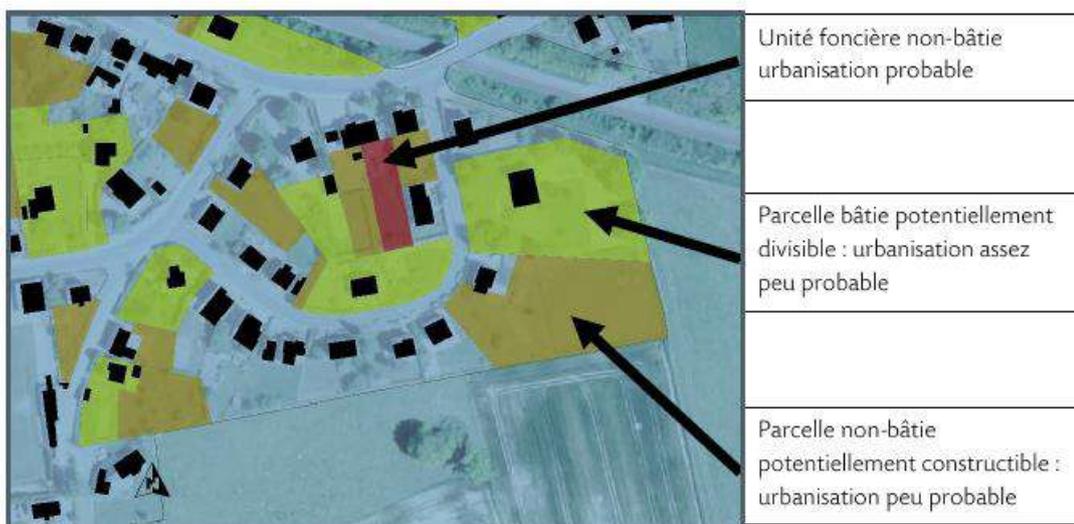


Figure 8 - Source PLH intercommunal CCGAM 2020-2025, Réalisation AUSB

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
Etang-sur-Arroux	parcelle bâtie divisible	18,0
	parcelle non bâtie	11,7
	unité foncière non bâtie	4,4

Tableau 51 - Source PLH intercommunal CCGAM 2020-202 5; Réalisation AUSB, 2019

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

Tableau 52 - Source PLH intercommunal CCGAM 2020-2025, Réalisation AUSB

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.

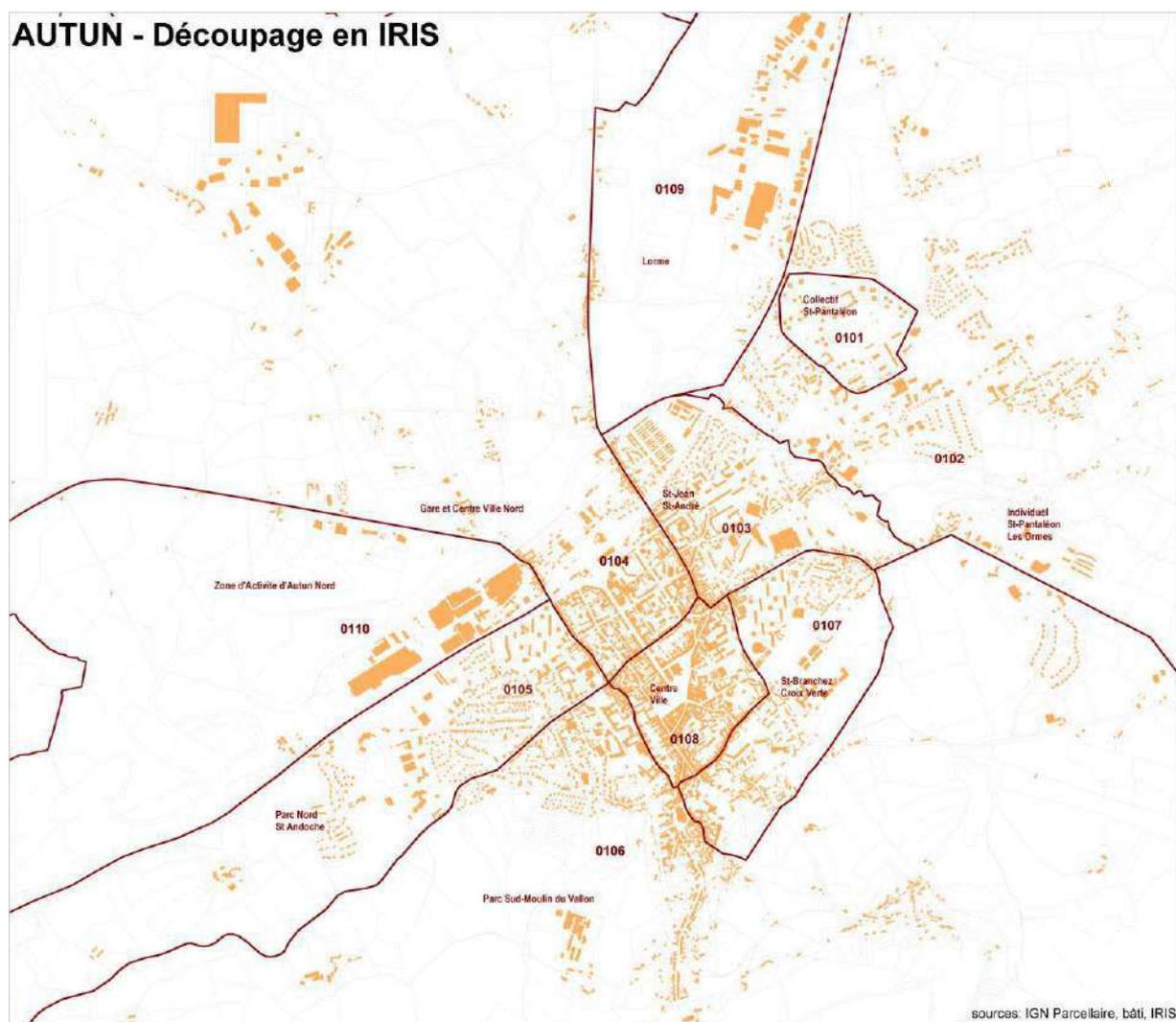
Cependant, environ la moitié (160,4 hectares) se trouve sur des parcelles déjà bâties potentiellement divisibles. Ce type d'unité foncière est intéressant concernant la densification spontanée des tissus urbains déjà constitué notamment le pavillonnaire mais la division parcellaire reste aléatoire, dépendante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



Carte 65 Source PLH intercommunal CCGAM 2020-2025, IGN, Réalisation AUSB

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

Le parc immobilier d'Autun, en 2019, dispose d'un potentiel de 8 338 logements, en décroissement de 62 unités en cinq ans (-0,74 %). En effet, le parc s'est un peu contracté dans quatre quartiers (Saint-Jean-Saint-André Collectif, Parc Nord et Saint Andoche, Parc Sud-Moulin du Vallon, Saint-Branchez-Croix Verte, Centre-Ville et Lorme) pour un total de 106 logements. Cette baisse de logements s'explique également par les démolitions notées récemment dans ces quartiers.

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

- Collectif Saint-Pantaléon et Individuel Saint-Pantaléon (en lien avec la requalification engagée par l'ANRU) avec 32 logements supplémentaires en habitat collectif.
- Gare et centre-Ville Nord avec 6 logements
- Zone d'Activités d'Autun Nord avec 8 appartements

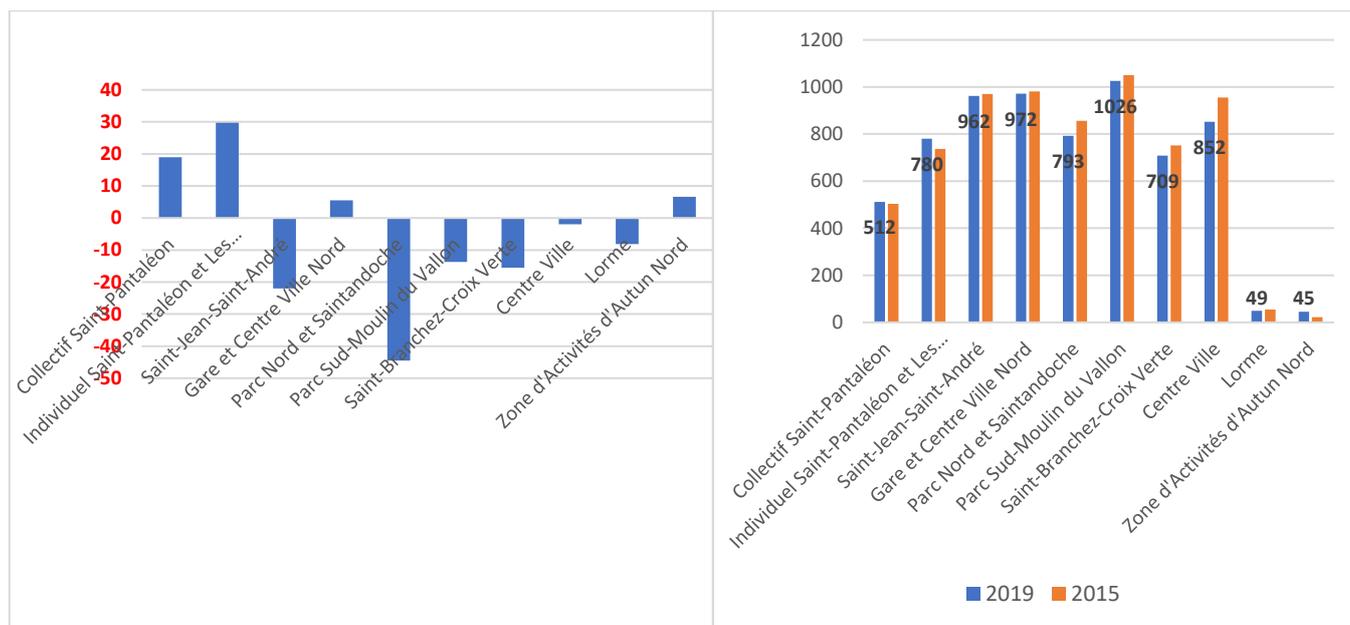
Également la part de l'habitat individuel a été renforcée par la construction d'une centaine de nouveaux pavillons et par la démolition de logements en collectif, sans évolution significative des capacités globales d'accueil dans quatre quartiers (Individuel Saint-Pantaléon, Saint-Branchez-Croix Verte, Centre-Ville, Gare et Centre-Ville Nord). L'évolution a été inversée à Saint-Branchez-Croix Verte, avec le remplacement de l'individuel par le collectif.

La part du collectif est de 62 %, 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.

Le nombre de pièces par logement en moyenne est de 3,74.

Evolution du nombre de logements 2015-2019

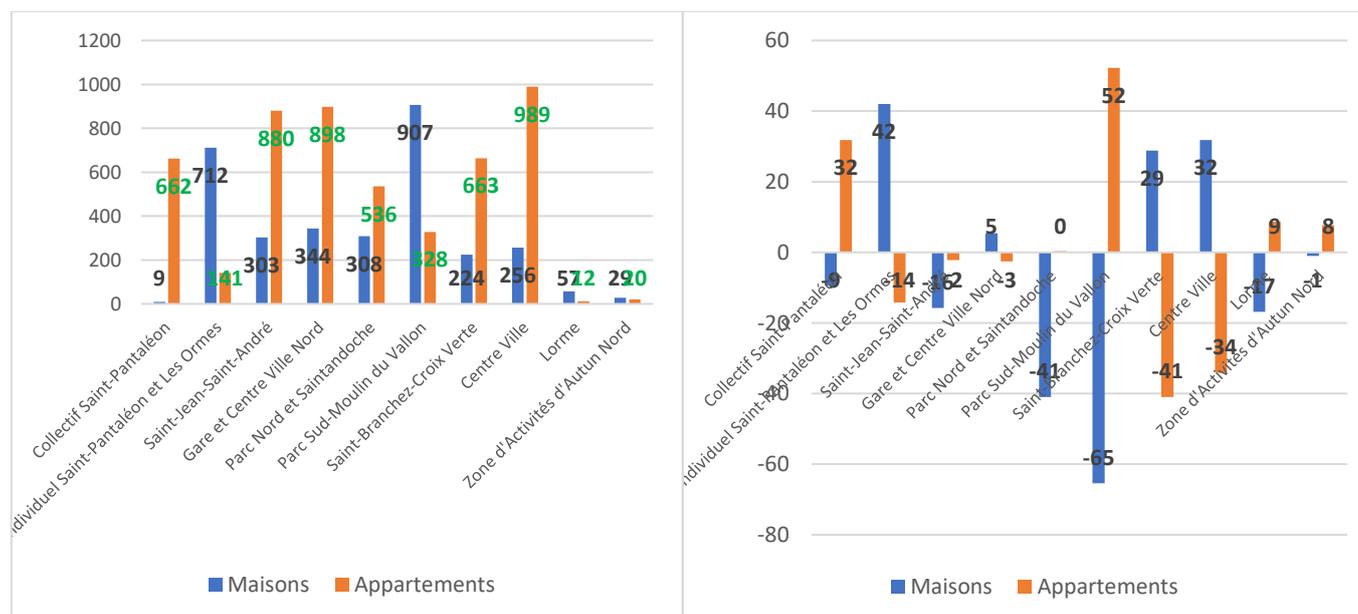
Nombre de résidences principales



Graphique 102 Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

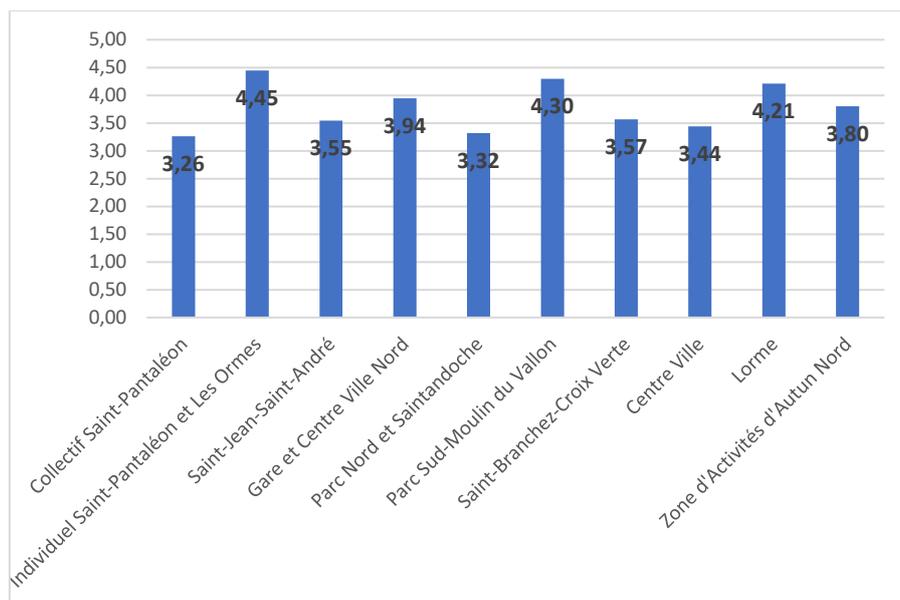
Type d'habitat

Evolution du type d'habitat 2015-2019



Graphique 103 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

Nombre de pièces par type d'habitat



Graphique 104 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

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

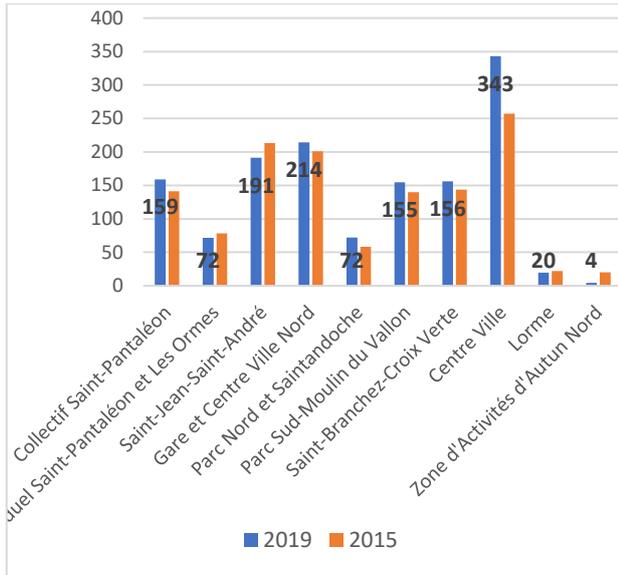
Le parc vacant compte 1 386 logements en 2019, soit 16,9 % du total. En cinq ans, il a augmenté de 8 %, soit 111 logements supplémentaires. On estime généralement entre 6 % et 8 % la part de la vacance nécessaire à une certaine fluidité des marchés immobiliers et locatifs, le taux de vacance à Autun 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 aux projets de 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 :

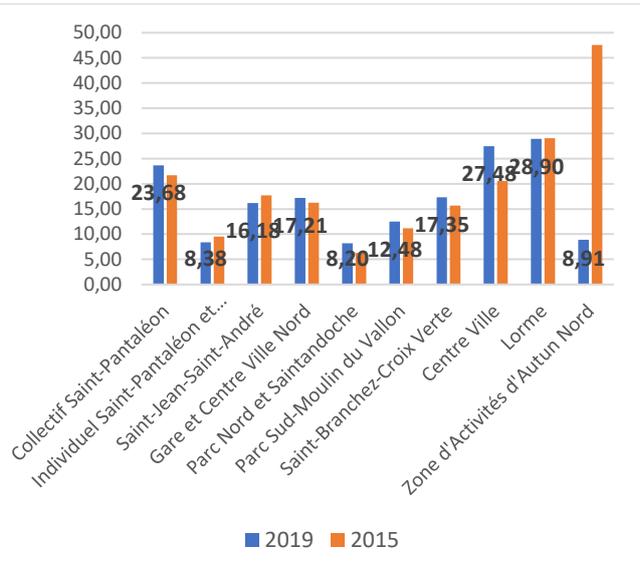
- Le centre ancien est très touché, avec un taux de vacance de 27 %, et un potentiel récupérable de 343 logements ;
- Mais le Gare et Centre-Ville Nord rassemble également un total de 201 logements pouvant être réutilisés (17,20 %) ;
- Le quartier de Saint-Pantaléon, qui était au moment du recensement dans une phase de gros travaux et de requalification, comptait 219 logements vacants, soit 32 % du total ;
- Trois quartiers semblent davantage touchés par la vacance, Saint-Jean Saint-André, Saint-Branchez-Croix Verte et Parc Sud-Moulin du Vallon, avec 502 logements vacants supplémentaires. Ces quartiers ont également un parc de résidences secondaires d'une centaine 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

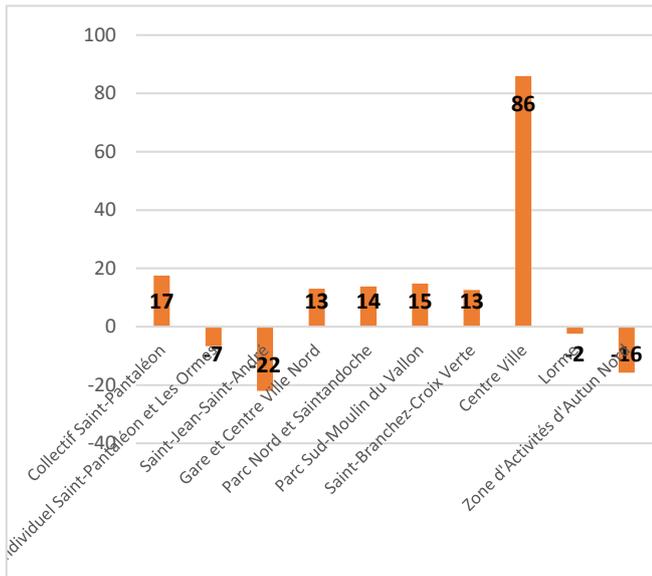


Pourcentage de logements vacants

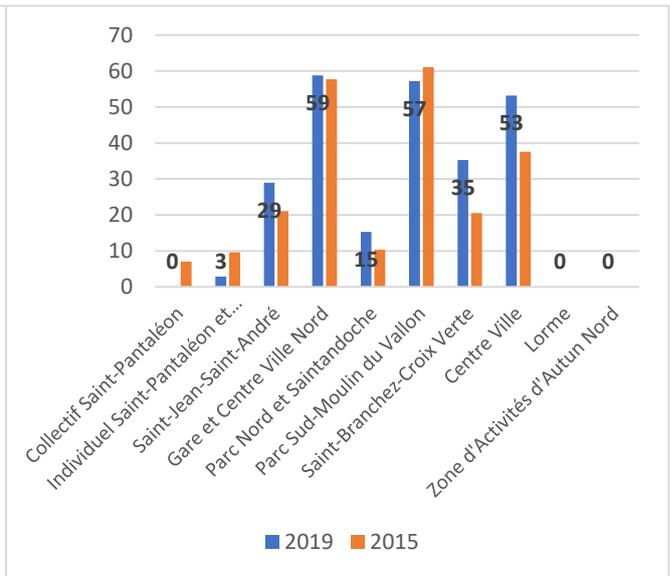


Graphique 105 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

Evolution du nombre de logements vacants 2015-2019

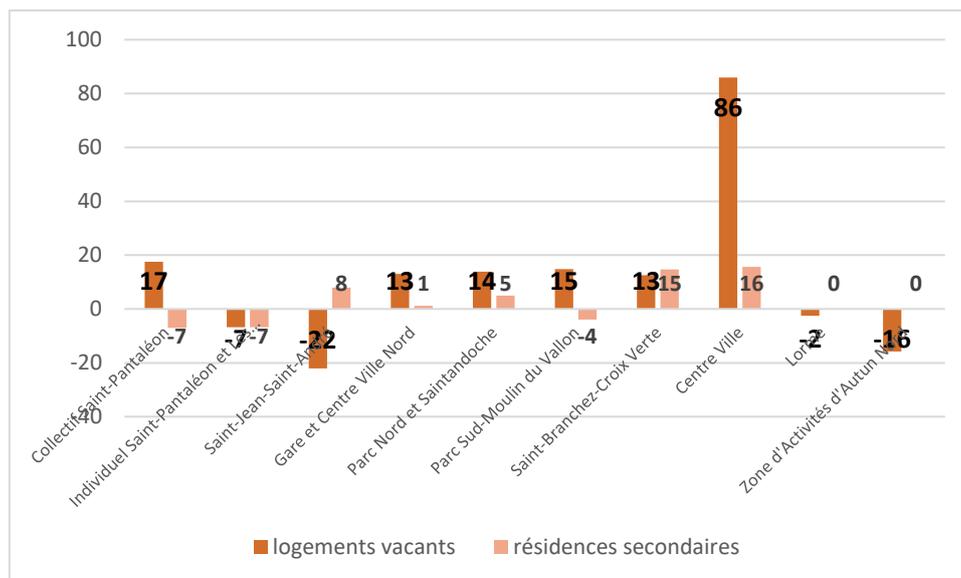


Nombre de résidences secondaires



Graphique 106 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

Evolution du nombre de logements vacants et résidences secondaires 2015-2019



Graphique 107 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

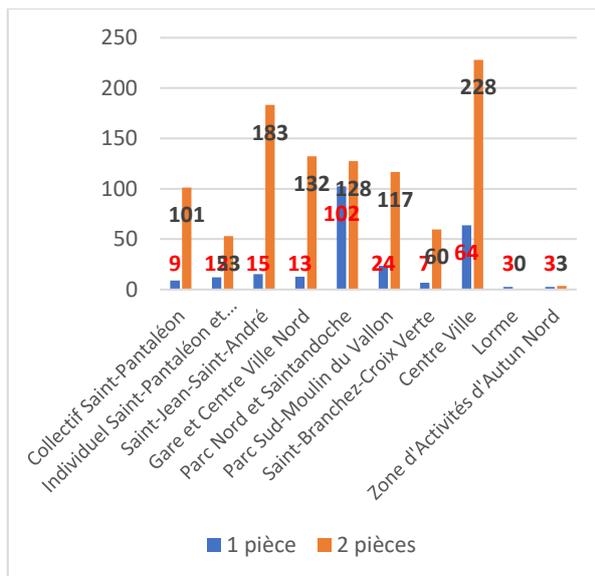
Une orientation du parc tournée majoritairement vers les familles mais la part de petits logements permet la constitution de parcours résidentiels

Le parc immobilier d'Autun est très orienté vers le logement familial, avec 49,7 % de logements de quatre pièces et plus et 32,5 % de trois pièces. La plupart des maisons individuelles ont quatre ou cinq pièces, l'habitat social équilibre les trois et les quatre pièces.

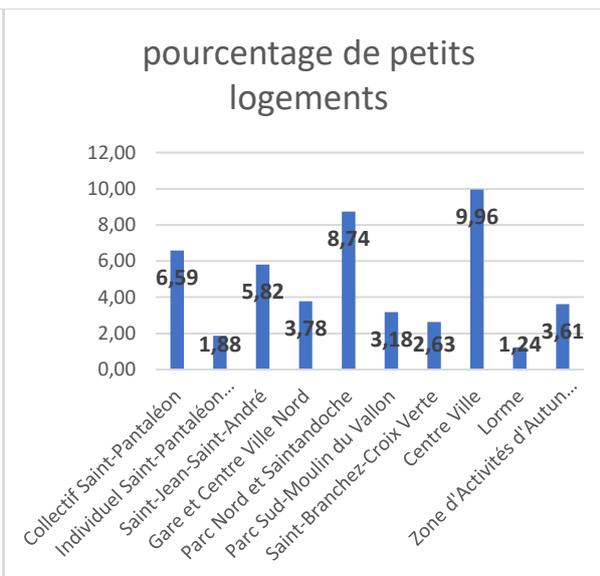
La part des petits logements n'est donc que de 17 % au total, avec une très forte concentration dans le centre ancien (292 logements) et son extension vers la gare (160 logements). Mais des capacités d'accueil importantes sont localisées à Parc Nord et Saint-Andoche (230 logements), Saint-Jean Saint-André (198 logements), 175 à Saint-Pantaléon, 140 à Parc Sud-Moulin du Vallon, 66 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.

Petits logements

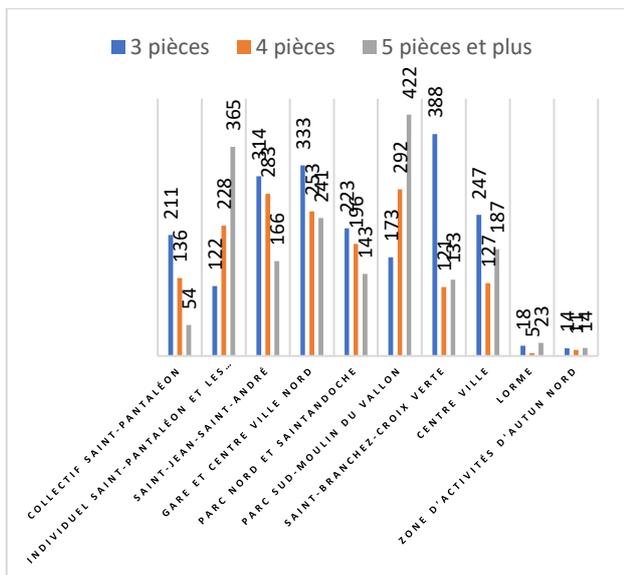


Pourcentage de petits logements

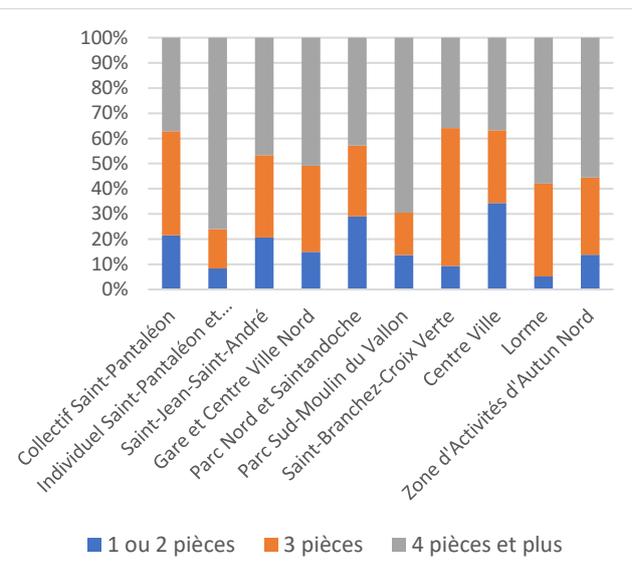


Graphique 108 - - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

Logements familiaux

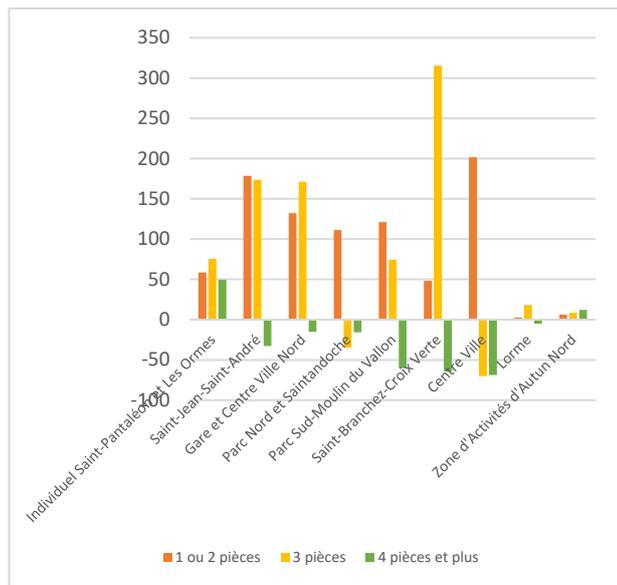


répartition par taille des logements

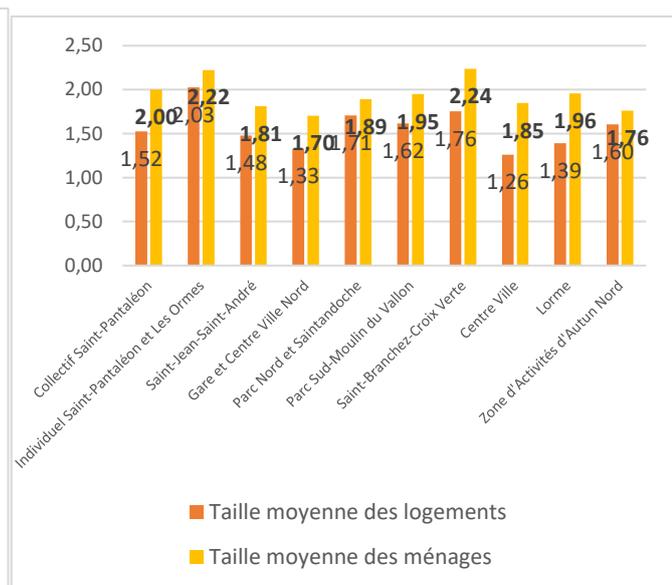


Graphique 109 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

Évolution des effectifs de logement par taille

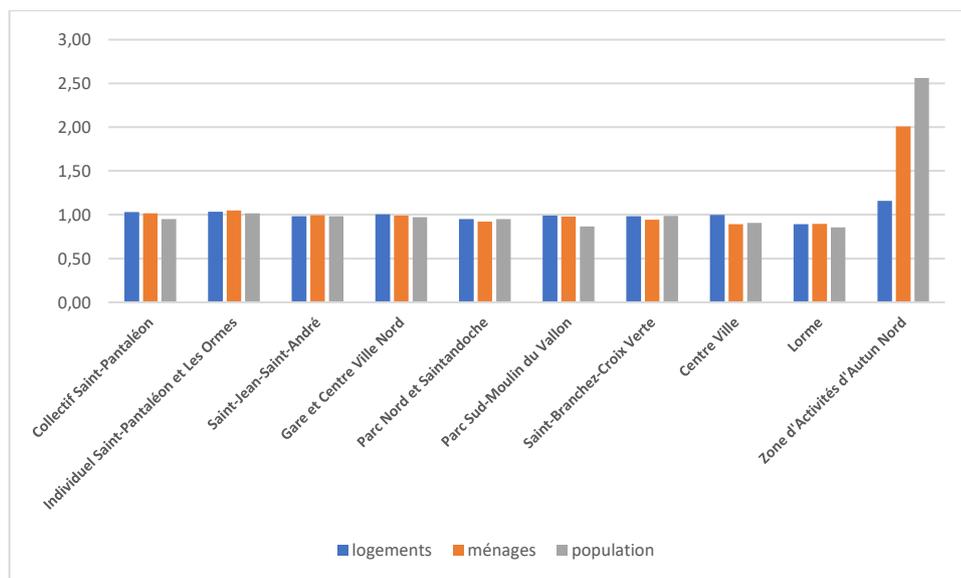


Taille moyenne des logements et des ménages



Graphique 110 - - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

Indicateurs d'évolution



Graphique 111 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

9.2 Portrait général

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 des ménages précaires

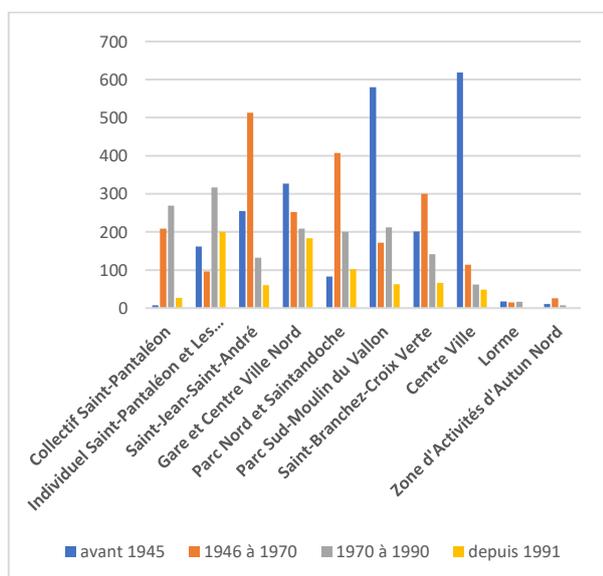
Autun, ville historique, a constitué au cours du temps un patrimoine immobilier important, parfois dans les architectures de grande qualité, parfois dans des ensembles dont les qualités tiennent à l'homogénéité des ensembles bâtis, en ville ou dans les anciens faubourgs, la taille modeste des immeubles,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

Le parc le plus ancien, d'avant la Première Guerre compte encore 1 410 logements, celui de l'entre-deux-guerres 851 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.

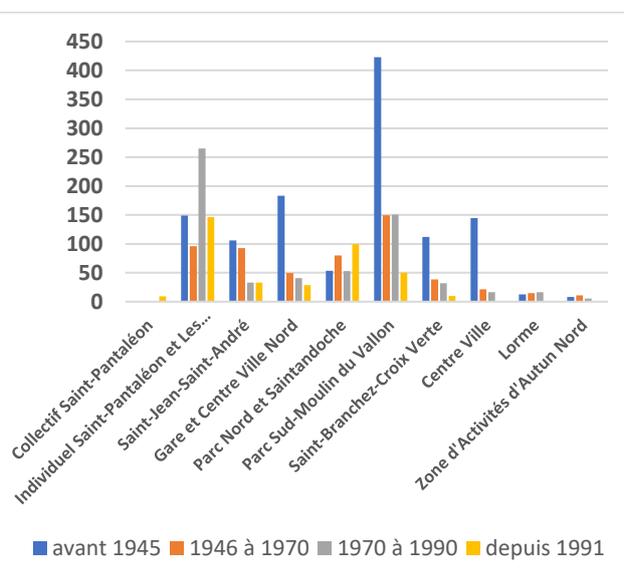
Un autre bâti doit faire l'objet d'une attention particulière, lorsqu'il n'entre pas dans le champ de l'ANRU, c'est celui des années 1970 puis 80-90. La nécessité de produire rapidement des constructions modernes apportant espace, confort thermique et des malfaçons sont apparues, amplifiées par un entretien 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 2104 logements (dont 612 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.

Ancienneté des logements

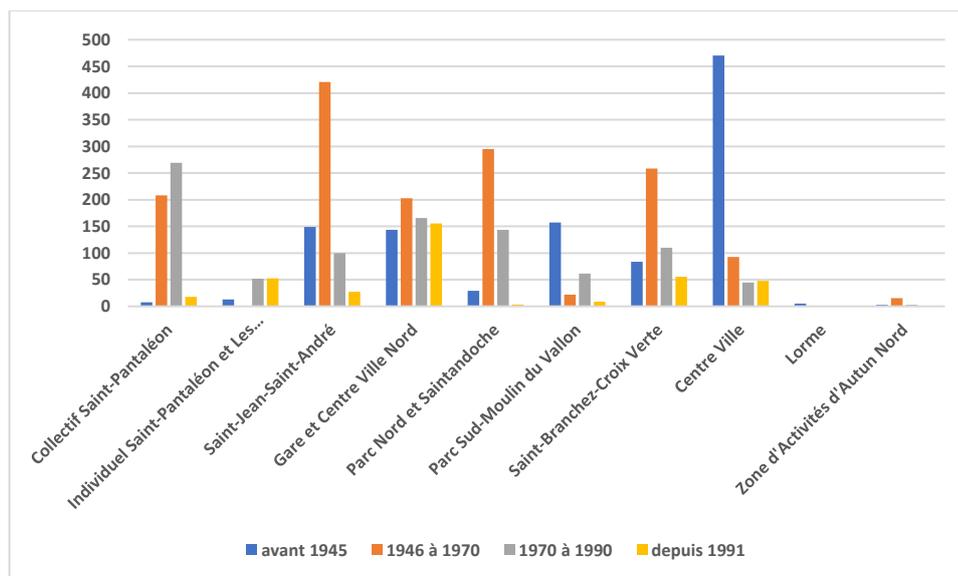


Ancienneté des maisons individuelles



Graphique 112 Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

Ancienneté des appartements individuelles



Graphique 113 Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

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

La ville-centre (Autun) se caractérise par l'importance de son parc locatif, qui abrite 55 % des ménages : 24 % de social (2026 logements), et 45 % de privé (3 775 logements).

Le locatif privé est très fortement concentré à Saint-Jean Saint-André (730 logements), à Saint-Andoché (+ 528 logements) mais aussi dans le centre ancien (579 logements) et son extension vers la gare (423 logements). Le centre-ville, dans sa partie ancienne (+96 logements) et Saint-Branchez-Croix Verte ont attiré l'essentiel des nouveaux logements locatifs.

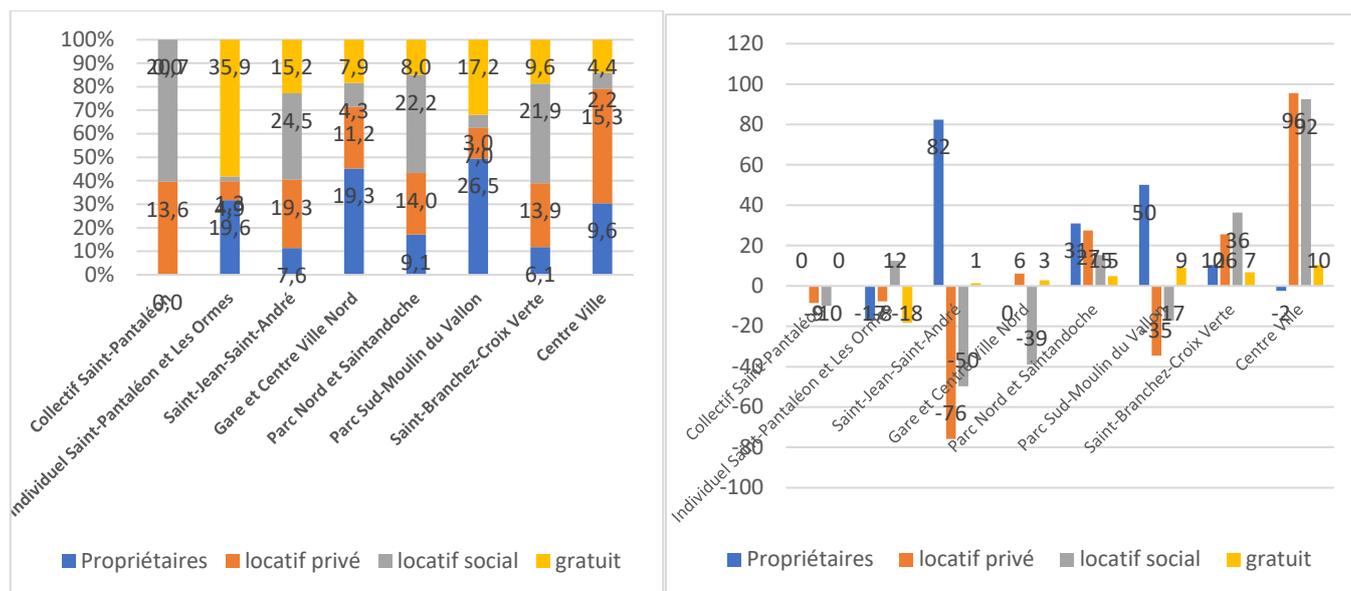
Le locatif social se répartit principalement dans quatre quartiers qui groupent chacun de 400 à 500 logements : Saint-Pantaléon, Saint-Jean Saint-André, Saint-Branchez-Croix Verte et Parc Nord et Saint-Andoché. Au cours des cinq dernières années, le parc s'est accru, au Centre-Ville (96 logements), à Saint-Branchez-Croix Verte (+ 36 logements), tandis qu'il s'est réduit de 50 unités à Saint-Jean-Saint-André et -39 dans le quartier Gare et Centre-Ville Nord : au total, le solde est négatif de 116 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 ménages et le vieillissement.

Statut d'occupation des logements

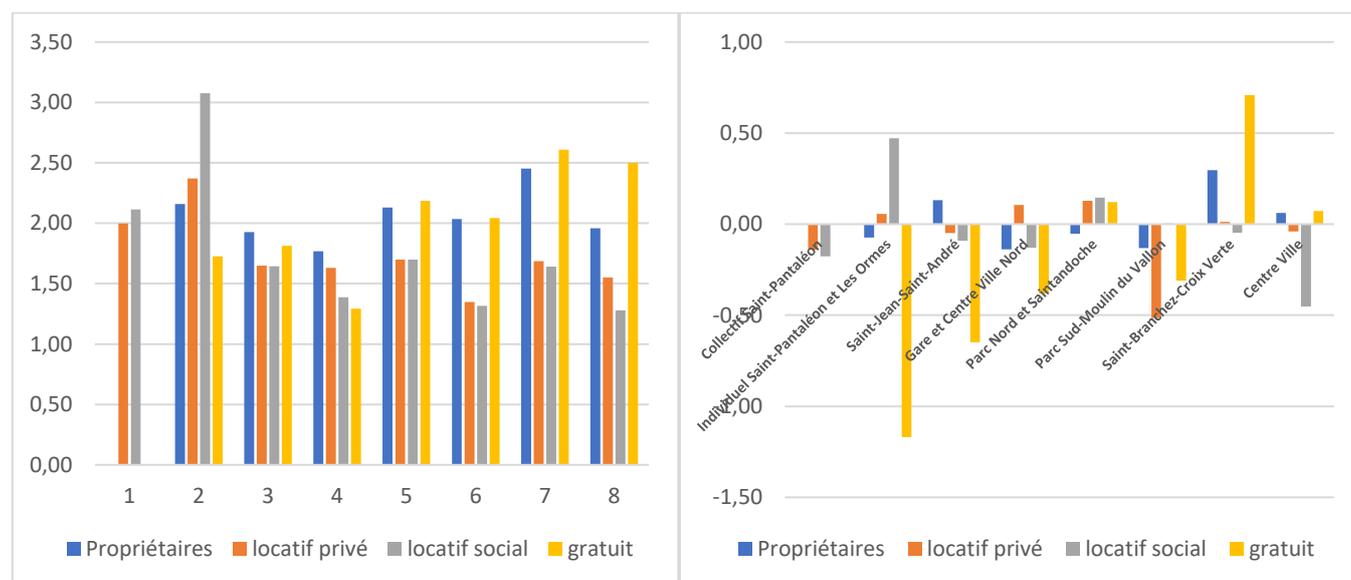
Evolution 2015-2019



Graphique 114 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

Taille moyenne des ménages

Evolution de la taille moyenne des ménages



Graphique 115 Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

Equilibre 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 (1,84 dans l'ensemble de la ville).

16 % des ménages sont installés depuis cinq à 10 ans en particulier dans le centre, à Saint-Andoché, Centre-Ville et Gare et Centre-Ville Nord. Cependant, la taille moyenne des ménages est plus élevée à

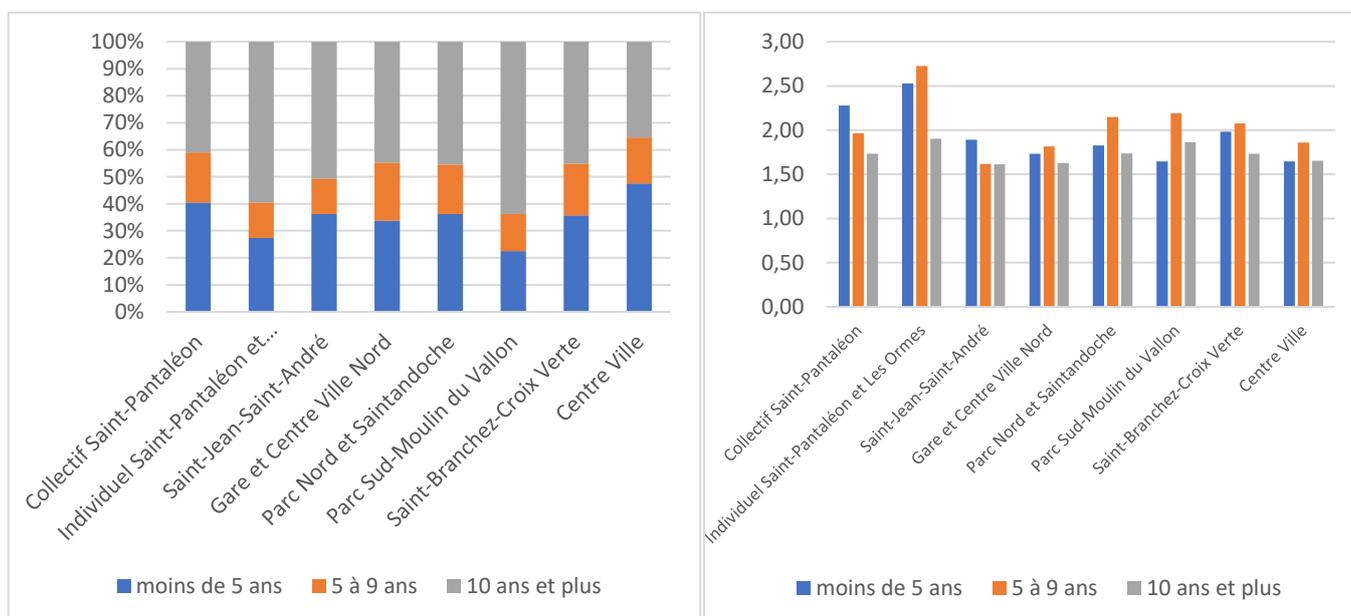
Saint Pantaléon 2,4 et Saint-Branchez-Croix Verte 1,98. Hormis Saint-Pantaléon, la décohabitation influe fortement sur la diminution de la taille des ménages dans les autres quartiers d'Autun.

20 % des ménages (1326) 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 (1,94, mais 2,4 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 plutôt, ce qui montre que les dynamiques restent assez semblables dans la plupart des quartiers, seuls Parc Sud-Moulin du Vallon et Parc Nord et Saint-Andoche attirent 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 par cet l'ensemble des quartiers, avec un taux moyen de 0,43 personne/pièce pour les ménages installés depuis 10 ans et plus, et de 0,59 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.

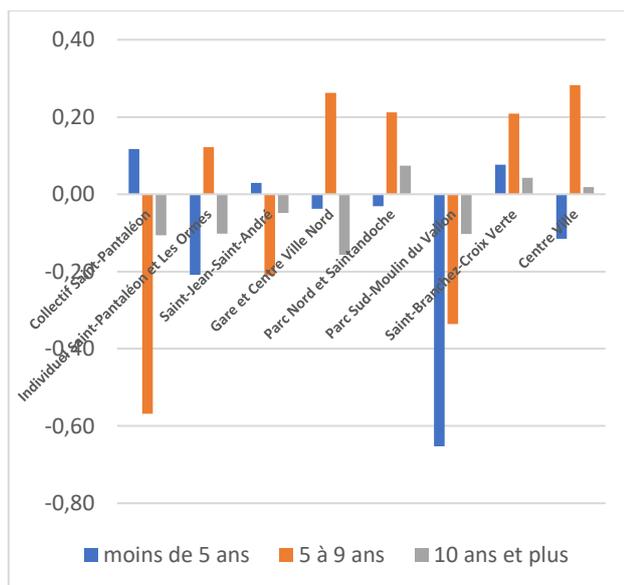
Ancienneté d'emménagement

Taille moyenne des ménages selon l'ancienneté d'emménagement

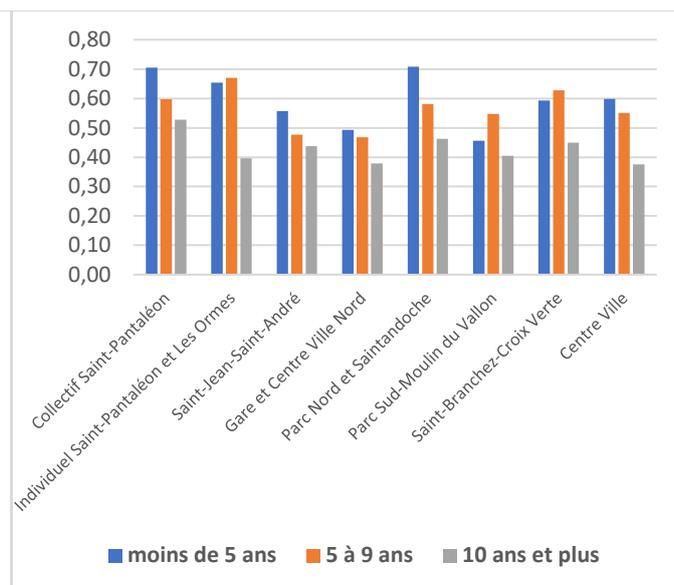


Graphique 116 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

Evolution de la taille moyenne des ménages



Indicateurs de peuplement (personnes/pièces)



Graphique 117 Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

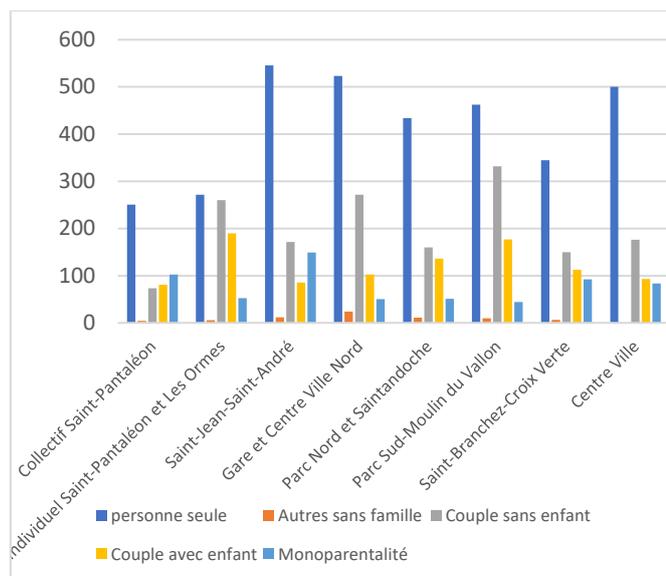
Une quasi majorité des ménages d'une personne

Les ménages résidant à Autun sont pour 50 % constitués d'une personne seule : 3 380 ménages, dont 2100 femmes et 1 280 hommes. La part des personnes seules atteint 56,6 % à Saint Jean Saint-André, 54 % au Parc Nord et Saint-Andoché et dans le centre ancien. Le rapport femmes/hommes est relativement déséquilibré dans le centre ancien (2), tandis qu'il est moins de deux dans les autres quartiers. Les effectifs sont en fort croissance à Saint-Jean Saint-André et dans le centre ancien.

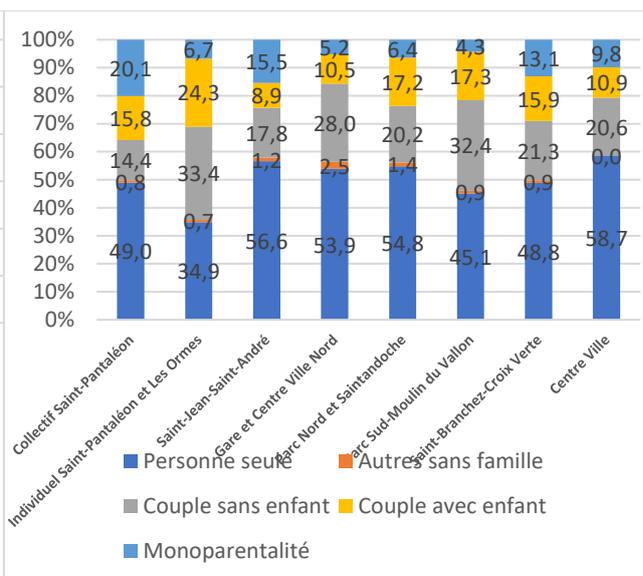
Les couples sans enfant représentent 1 616 ménages soit 23 % du total. Les pourcentages les plus faibles caractérisent les quartiers d'habitat social qui ont connu un renouvellement important comme Saint-Pantaléon et Saint-Jean Saint-André. Tandis que les taux les plus élevés correspondent aux quartiers 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 1 625 connaît une forte baisse (-175 unités). L'effectif des familles monoparentales est de 633 en légère hausse, à priori plus fragiles financièrement. Les familles avec enfant(s), sont bien 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).

Composition des ménages

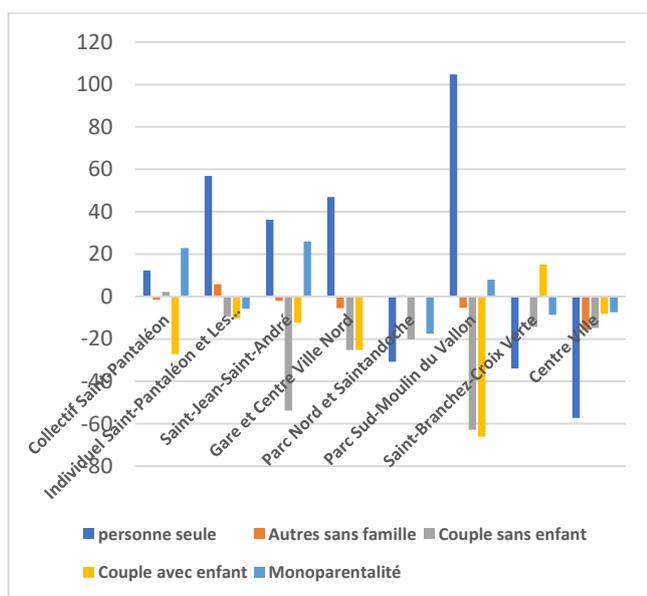


Répartition en pourcentages

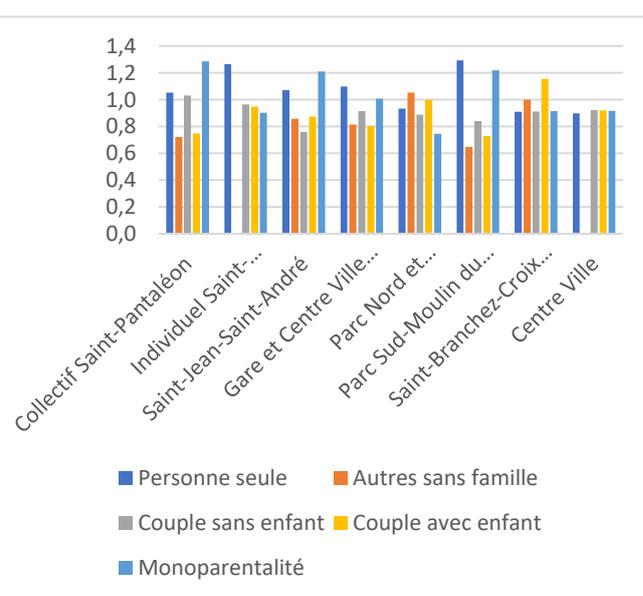


Graphique 118 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

Evolution 2015-2019



Indice d'évolution



Graphique 119 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

Un indice de jeunesse faible et en légère augmentation

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 (cependant dans la base INSEE la catégorie des âges est classée comme suit : - 19 ans et 65 ans ou plus qui seront représentées dans les figures ci-dessous). Un indice égal à un signifie qu'il y'a autant de jeunes que de séniors. 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.

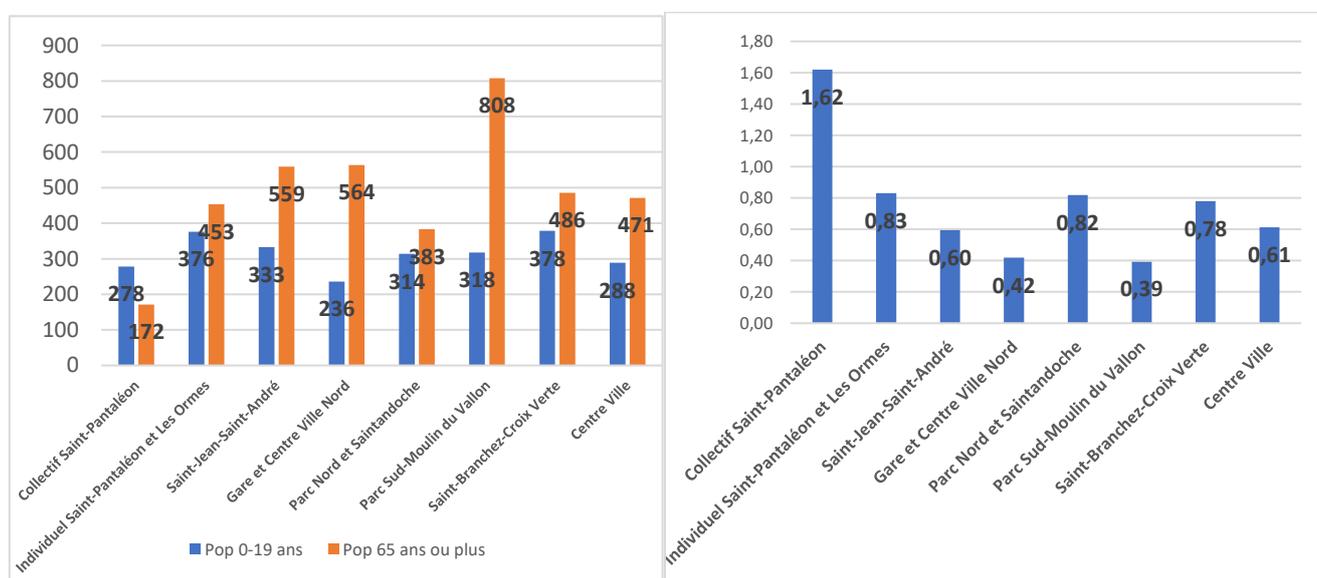
Par contre, il ne dit rien par ailleurs sur le poids respectif de ces deux catégories sur l'ensemble de la population. C'est pourquoi il est important d'une part de regarder chacune des composantes de l'indice et d'autre part d'effectuer des analyses plus précises à partir de pyramides des âges.

A Autun, l'indice de jeunesse est assez faible : 0,76 jeune pour un sénior. Cependant, il est supérieur à un dans le collectif de Saint-Pantaléon, et assez bonne dans les quartiers accueillant des familles plus jeunes, dans le pavillonnaire ou dans l'habitat social (autour de 0,80 à Saint-Andoche et à Moulin du Vallon). Au total les moins de 19 ans ne comptent que 2 551 pour 3 953 séniors.

Les quartiers Saint-Jean Saint-André et Saint-Andoche ont évolutions inverses sur la population sénior : respectivement - 82 et - 20. A Moulin Vallon et le centre ancien, le vieillissement est accentué par la diminution du nombre de jeunes de même que pour le collectif Saint-Pantaléon. Ailleurs, les évolutions sont faibles mais la tendance globale est bien à l'amenuisement de la part des jeunes -130 ans en cinq ans, alors que le nombre de séniors a augmenté de 54 personnes.

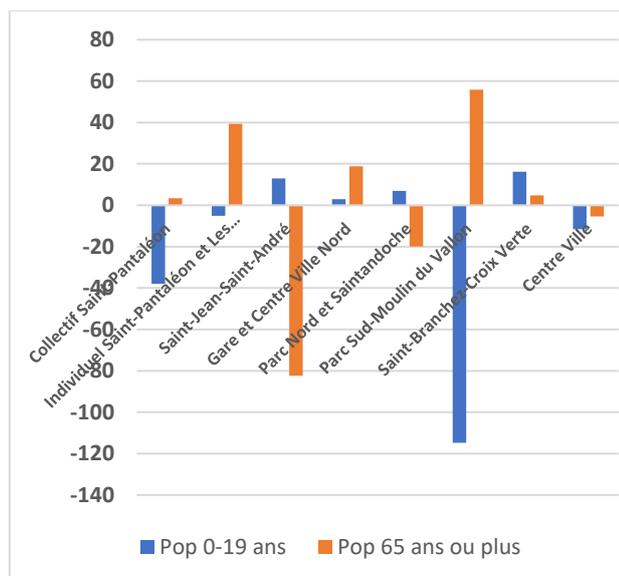
Populations mis en rapport en 2019

indice de jeunesse

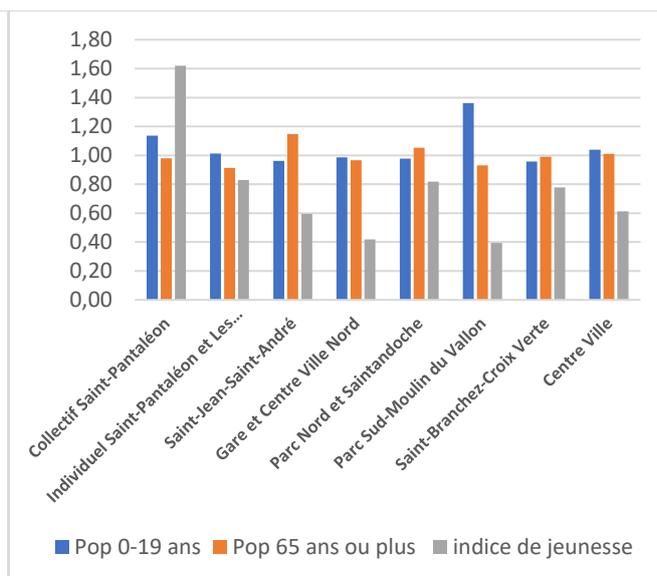


Graphique 120 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

Evolution des populations 2015-2019



indice d'évolution



Graphique 121 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

Prédominance des ménages retraités et de catégories socio-professionnelles modestes

	agriculteurs, commerçants	cadres	professions intermédiaires	employés	ouvriers	retraités	inactifs
Collectif Saint-Pantaléon	16	4	24	132	126	148	59
Individuel Saint-Pantaléon et Les Ormes	41	42	70	132	149	325	20
Saint-Jean-Saint-André	25	25	94	171	186	389	74
Gare et Centre Ville Nord	50	88	127	149	94	436	27
Parc Nord et Saintandoche	23	32	84	111	159	321	62
Parc Sud-Moulin du Vallon	43	117	117	118	80	505	46
Saint-Branchez-Croix Verte	23	43	51	165	96	297	29
Centre Ville	34	71	118	187	126	254	62

Graphique 122 - Source INSEE, IRIS, AUSB, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

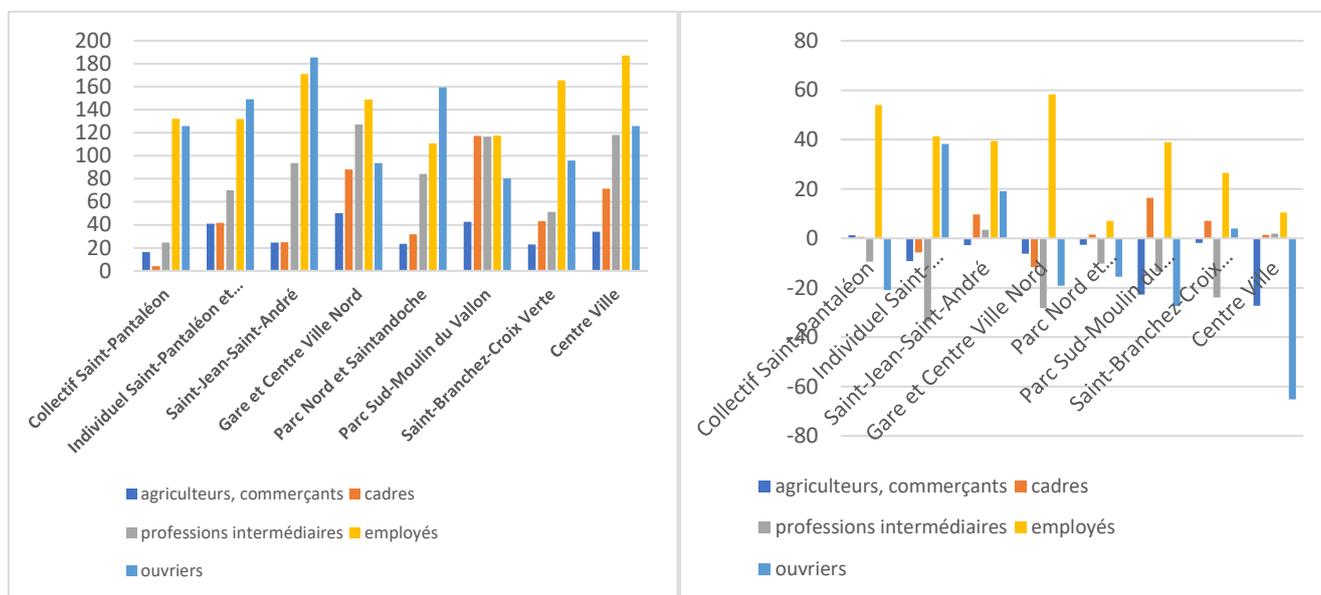
L'ancienneté d'installation et le vieillissement donnent évidemment la première place aux ménages retraités, plus de 2 700 dans l'ensemble de la ville-centre, soit 40 % des ménages, auxquels il est possible d'ajouter 6 % de ménages inactifs, même si ceux-ci sont loin d'être tous âgés.

Les catégories sociales les plus représentées sont ensuite les catégories modestes, 17 % des employés, 15 % d'ouvriers. La part des ménages ouvriers, équivalente dans le centre ancien et à Saint-Jean Saint-André est très supérieure au Croix-Verte, Moulin Vallon, dans le logement social. Ces catégories de population sont en augmentation à Saint-Jean Saint-André, et à Croix verte. Tandis qu'ils baissent pour les ouvriers dans le centre ancien et au Moulin du Vallon. 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 : 2,72 pour les agriculteurs exploitants (plus de trois à Saint-Pantaléon et à Saint-Jean Saint-André) et 2,44 pour les ouvriers et d'autre part pour les professions intermédiaires pouvant accéder au pavillonnaire avec des familles en cours de constitution : 2,17 personnes mais 2,52 à Moulin du Vallon et à Croix-Verte et 2,50 à Saint-Pantaléon.

Ménages actifs par catégorie socio-professionnelle en 2019

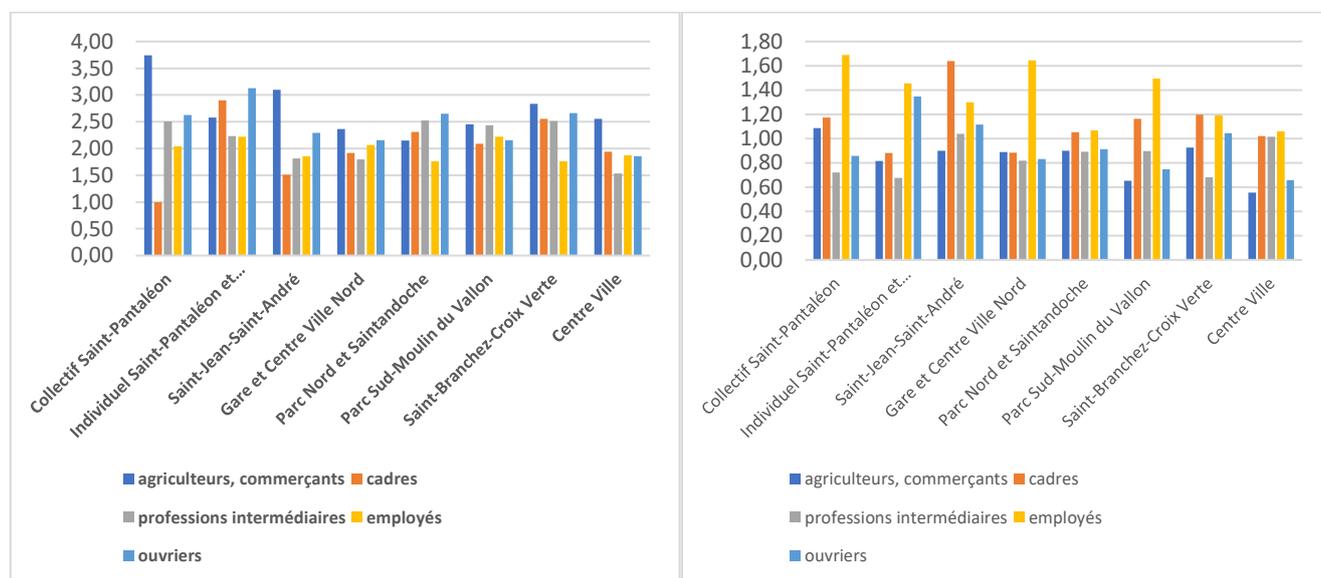
Evolution 2015-2019 en effectifs



Graphique 123 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

Indice d'évolution

Taille moyenne des ménages



Graphique 124 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

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

Les ménages retraités constituent de gros effectifs à Moulin du Vallon et dans le quartier Gare et centre-ville, de l'ordre de 941 ménages. Ils représentent presque partout plus de 40 % des ménages, seuls le Centre ancien, Croix-verte et Saint-Pantaléon étant un peu en retrait.

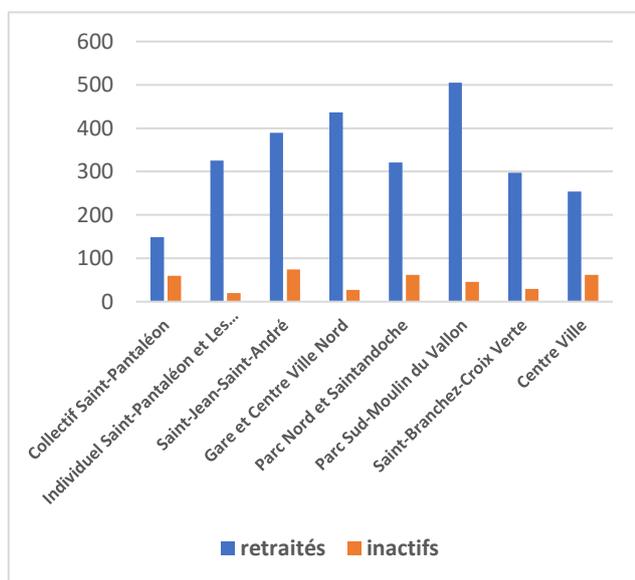
La taille moyenne de ces ménages est la plus faible de toutes les typologies, avec 1,41 personne/ménage et une différence sensible entre les quartiers ayant accueilli des familles (pavillonnaire, parc social) et ceux qui ont très fortement vieilli ou qui ont surtout accueilli des personnes seules ou couple 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 jeunes 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.

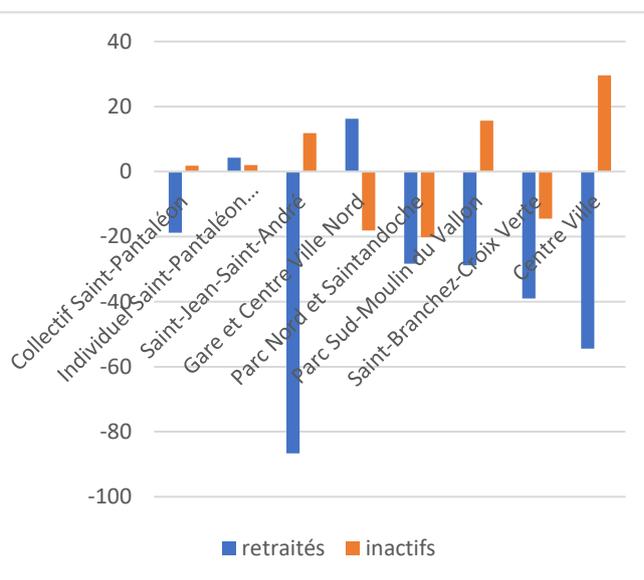
Le maintien à domicile, généralement souhaité le plus longtemps possible, nécessite des aménagements du logement, de l'immeuble et parfois du quartier.

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 2019

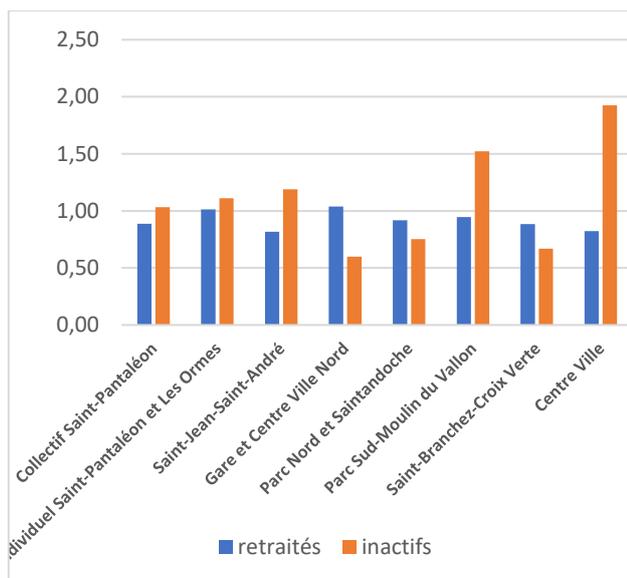


Evolution 2015-2019 en effectifs

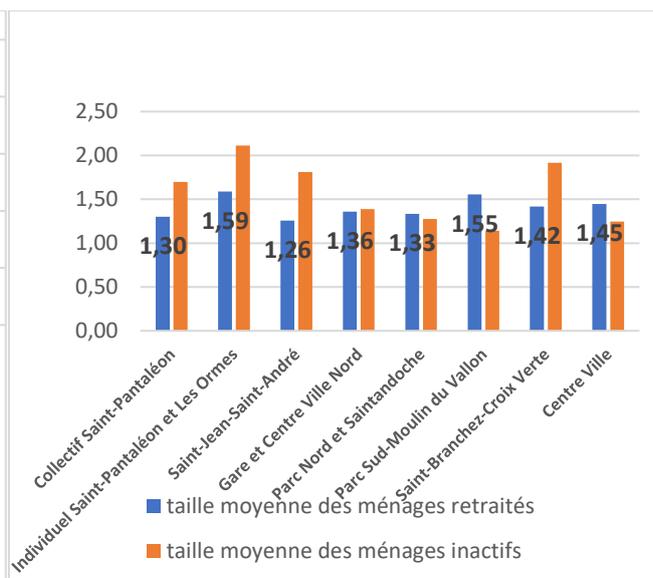


Graphique 125 - Graphique 120 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

Indice d'évolution 2015-2019



Taille moyenne des ménages



Graphique 126 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023

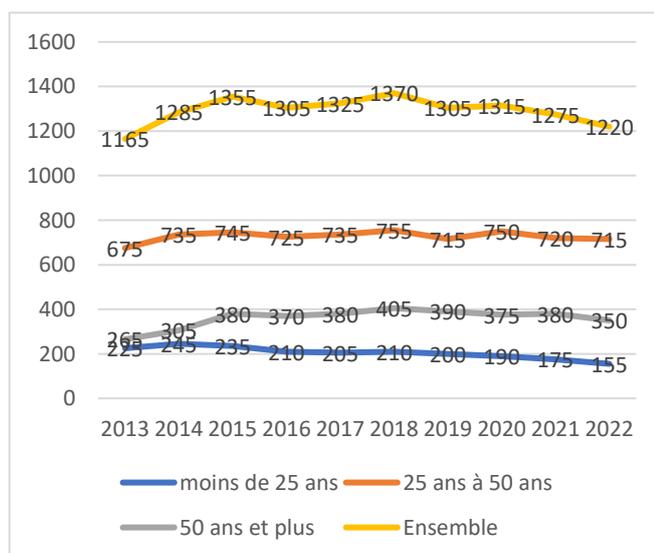
Un niveau de chômage préoccupant

Les effectifs des demandeurs d'emploi en fin de trimestre annuel pris en compte par France travail ex Pôle Emploi (ensemble des catégories ABC) font état d'une évolution plus favorable depuis 2019, avec en particulier une inversion sensible pour les moins de 25 ans et un léger amenuisement pour les actifs de 25 à 50 ans, idem 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, au Moulin du Vallon, Saint-Branchez -Croix-Verte tandis que les autres quartiers sont juste un peu moins touchés.

Evolution des effectifs de chômeurs à Autun inscrits à Pôle Emploi

Activités des résidents

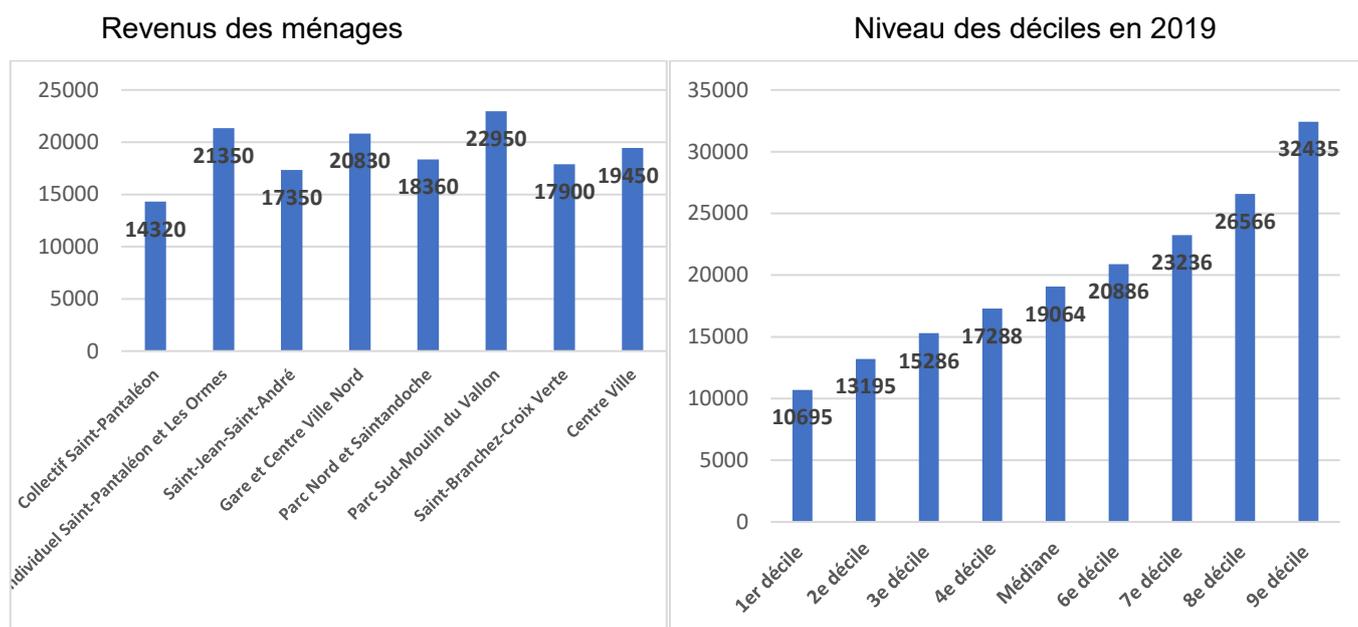


Graphique 127 - Source DARES : Traitement : K. FALL, 2023

	Actifs 15-64 ans en 2019 (princ)	Actifs occupés 15-64 ans en 2019 (princ)	Chômeurs 15-64 ans en 2019 (princ)	Taux de chômage
Collectif Saint-Pantaléon	439	284	155	35,30
Individuel Saint-Pantaléon et Les Ormes	701	622	79	11,33
Saint-Jean-Saint-André	685	572	113	16,46
Gare et Centre Ville Nord	726	663	64	8,78
Parc Nord et Saintandoche	640	500	140	21,87
Parc Sud-Moulin du Vallon	717	635	83	11,51
Saint-Branchez-Croix Verte	528	431	97	18,42
Centre Ville	681	582	99	14,60

Tableau 53 - Source DARES : Traitement K. FALL, 2023

Des revenus généralement faibles et qui n'évoluent pas



Graphique 128 Source DARES : Traitement : K. FALL, 2023

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 1 588 € /mois en 2019. C'est à Moulin du Vallon et au quartier Gare et Centre-Ville qu'on note des revenus supérieurs à 20 000€. Le revenu médian est très faible, 14 320/an dans le quartier prioritaire de la politique de la ville de Saint-Pantaléon.

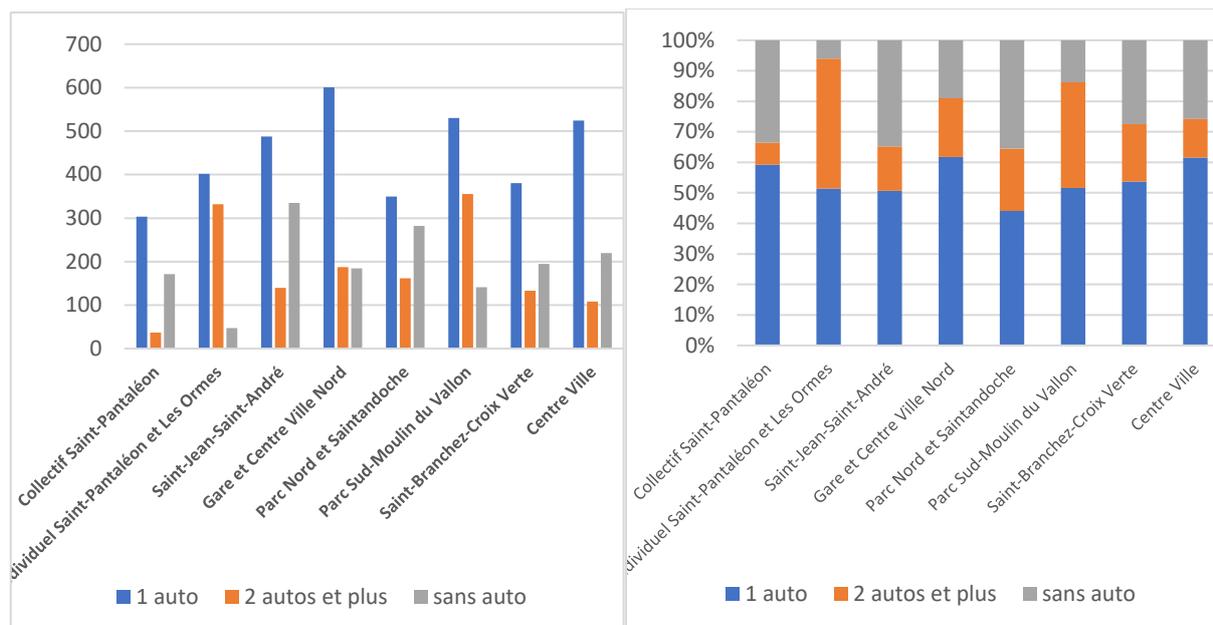
Progression de la motorisation des ménages

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 à Moulin du Vallon, mais aussi à Gare et Centre-Ville et dans le centre ancien, où les ménages sont soit plus jeunes, soit plus âgés, avec une plus faible proportion d'actifs. La part des 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 : 40 % n'ont aucun véhicule à Saint-Pantaléon, 35 % à Saint-Andoché, 34 % à Saint-Jean- Saint-André. Ces quartiers se distinguent aussi par de très faibles proportions de ménages disposant de deux véhicules ou plus.

Toutefois, il est à noter que 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.

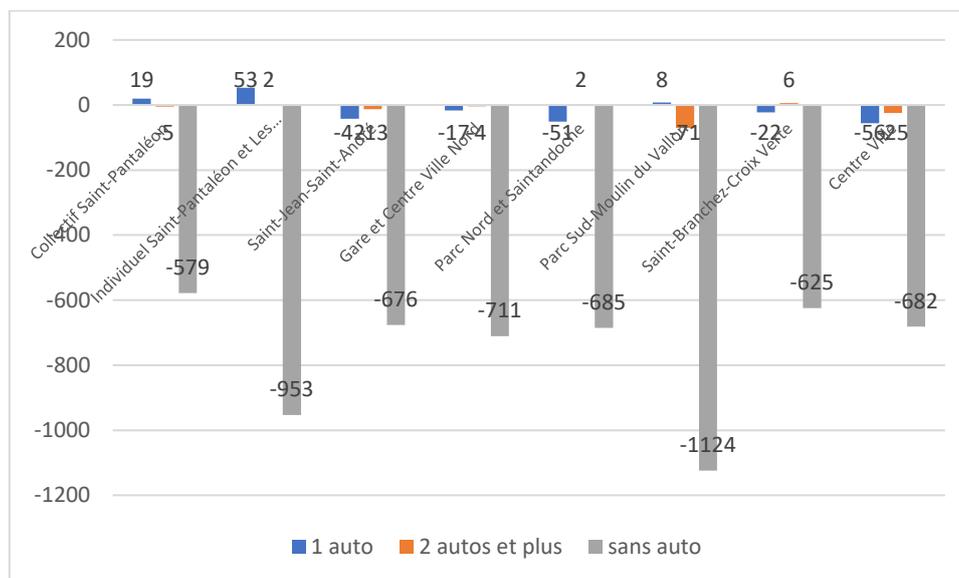
De même, la plus grande fréquence des ménages bimotorisés s'observent dans les quartiers comprenant une forte proportion de logements individuels, où les contraintes budgétaires sont réduites (propriétaires, nombreux ménages biactifs, moins de chômage, moins de jeunes entrant dans la vie active), mais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

Motorisation des ménages en %



Graphique 129 Source DARES : Traitement : K. FALL, 2023

Evolution 2015-2019

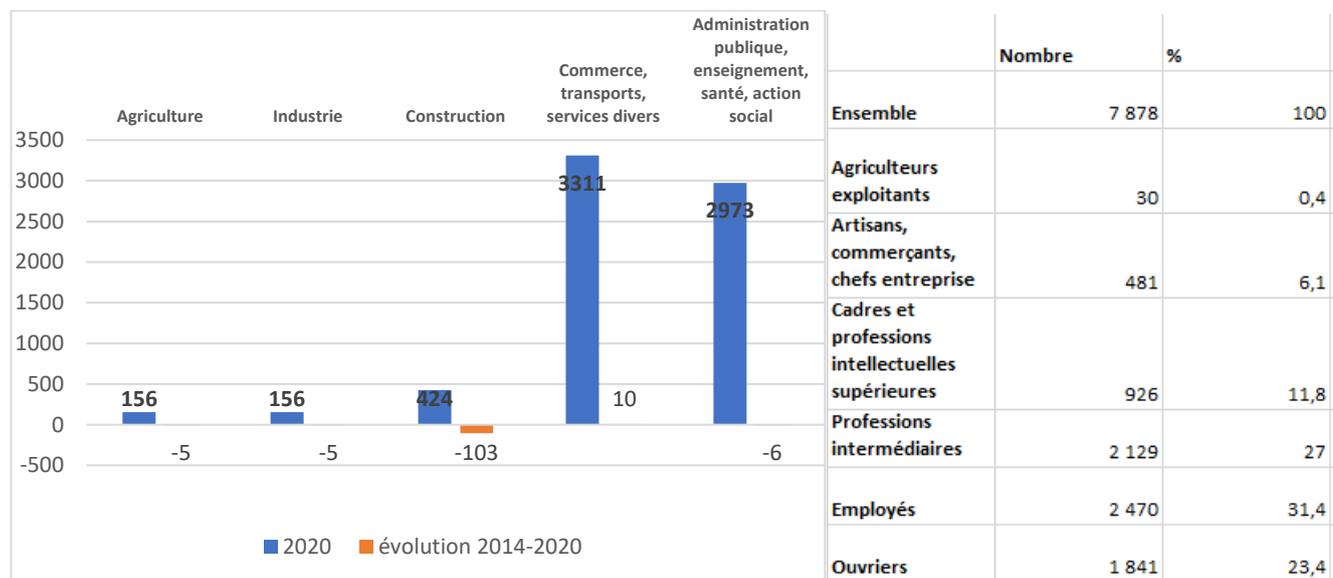


Graphique 130 - Source DARES : Traitement : K. FALL, 2023

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 7 905 emplois en 2020, soit 65 % des emplois du Grand Autunois Morvan, pour seulement 33 % de la population active. Le ratio du nombre d'emplois par actif est de 1,19 contre 1,13 dans le reste du territoire. Cette concentration des emplois est évidemment favorable à un fort entre domicile et travail : 60 % 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, où travaillent à domicile est intéressant dans le centre-ville (24 % dans le Centre-Ville, 18 % dans le quartier Gare et Centre-Ville Nord, mais partout en retrait de l'usage de la voiture qui assure 72 % des déplacements des actifs des quartiers où domine l'habitat individuel.



Graphique 131 - Source INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023

	Nombre	%
Ensemble	7 878	100
Agriculteurs exploitants	30	0,4
Artisans, commerçants, chefs entreprise	481	6,1
Cadres et professions intellectuelles supérieures	926	11,8
Professions intermédiaires	2 129	27
Employés	2 470	31,4
Ouvriers	1 841	23,4

Tableau 54 - Source INSEE, IRIS, Traitement K. FALL, 2023

La perte nette de 456 emplois (-5,7%) entre 2014 et 2020, avec 26 % d'emplois industriels supprimés et un secteur tertiaire quasi stable a entraîné une contraction de 24 % des actifs des catégories les plus modestes. La part des actifs travaillant à Autun s'est réduite dans le Centre-Ancien et le quartier Gare. 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.

Lien domicile-travail

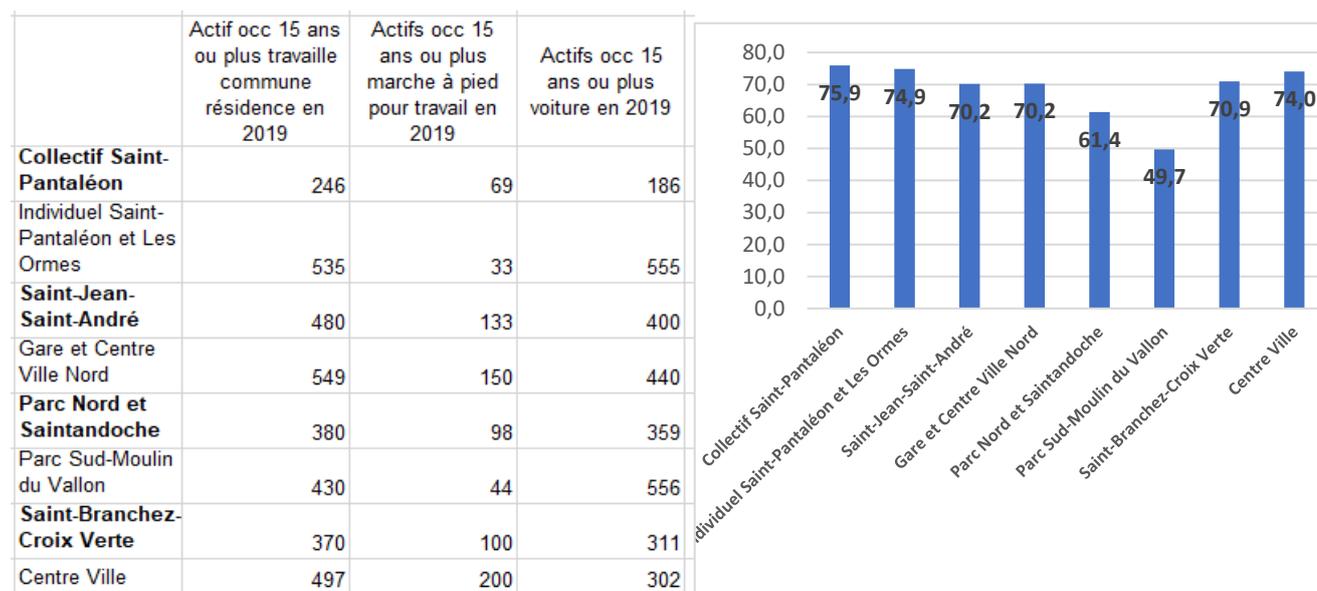


Tableau 55- Source INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL

Graphique 132 - Source INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL

Démographie

En 2020, Saint-Pantaléon en tant que QPV représentait 9,37% de la population municipale d'Autun qui est de l'ordre de 13157 selon l'INSEE. Sa superficie est de 37 ha.

Population

	QP	Commune	EPCI 2015	EPCI 2020
Population municipale au 1 ^{er} janvier 2018	1 233	13 157	30 109	35 592

Commune	Part de la population du QP dans la commune ¹ (%)	Part de la population de la commune dans le QP ² (%)
Autun	100,0	9,4

¹Population du QP dans la commune sur population du QP
²Population du QP dans la commune sur population de la commune
Source : Insee, Recensement de la Population 2018

Logement

D'importantes politiques d'habitat ont permis aujourd'hui à restaurer le QPV Saint-Pantaléon via les projets d'aménagement surtout en matière de construction et de rénovation des logements de cette portion du territoire autunois.

Le nombre de logements sociaux en service en 2020 dans le quartier prioritaire de la politique de la ville de Saint-Pantaléon est de 723 avec un taux de vacance important de l'ordre de 18,5 % cf. tableau ci-dessous).

Logements sociaux

	QP	Commune	EPCI 2015	EPCI 2020
Nombre de logements sociaux	723	2 397	2 666	2 846
Nombre de logements sociaux mis en service dans l'année	s	s	s	s
Taux de vacance (%)	18,5	15,2	15,0	14,6
Taux de vacance de plus de 3 mois (%)	14,2	12,1	11,9	11,6
Taux de rotation (%)	13,1	10,9	11,3	11,6

Source : SDES, Répertoire du parc locatif social 2019

9.3 Synthèse et enjeux

- Autun joue un rôle central dans le parcours résidentiel à l'échelle de la CCGAM :
 - La ville l'essentiel du parc de logements locatifs sociaux et privés qui constituent un élément important dans le parcours résidentiel des habitants.
 - . Le parc locatif social offre un total de 3018 logements soit 17,78% en baisse de 0,31% du parc de résidences principales, dont 10,5% en habitat individuel.
 - Les logements locatifs sociaux sont constitués par :
 - Le parc géré par les bailleurs sociaux, qui comprend 2 607 logements (89% du total), très majoritairement localisés à Autun et dans les bourgs relais ;
 - Les logements communaux conventionnés, très répartis dans les petites communes : 154 logements (5% du total) ;
 - Les logements du parc privé conventionné, situés pour moitié à Autun, mais également présents dans les villages, apportent un complément de X logements pour le parc locatif social.
 - L'essentiel du parc se localise dans la ville d'Autun, au centre de la CC du Grand Autunois Morvan, 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.
 - Autun offre ainsi 2 482 logements sociaux sur un parc de 6 700 résidences principales, soit un taux de 37 %. Le parc est essentiellement constitué d'immeubles collectifs, seuls 5% de ce parc est individuel.
 - Les propriétaires privés d'appartements, peu nombreux sur le territoire, se concentrent plutôt dans la ville-centre et les pôles 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 de 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 (28%) ou social (12%). Le parc d'Autun, par sa diversité, joue un rôle essentiel dans les parcours résidentiels au sein de la CCGAM. 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 les 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 augmente légèrement entre 2015 et 2019.
 - 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.

Conclusion

- La population est en forte baisse (-704 habitants), 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 (34,6 %) et un indice de jeunesse presque équilibré : on compte 7 habitants de moins de 15 ans pour 6 habitants de 60 ans et plus. Ce phénomène de vieillissement pourrait perdurer, compte-tenu de l'importance des classes d'âges de plus de 45 ans très supérieures aux moins de 45 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 : 231 et 263 naissances ont été respectivement enregistrés en 2020 et 2021, contre 562 et 537 décès.
- L'effectif du nombre de logements a peu augmenté dans les bourgs relais et villages et très peu dans l'Autunois en raison de la diminution de la taille des ménages qui a un impact sur l'offre de logement.
- L'habitat social joue un rôle central sur le territoire, toutefois sa structure ne répond 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 suffisant 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.

De ce fait, la politique de l'habitat mise en place dans le cadre du PLH intercommunal 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.

Annexe

Annexe 1 Orientations/Actions

Rappel des orientations et des objectifs définis sur le PLH de la CC du Grand Autunois Morvan

La CCGAM a pour ambition d'améliorer son offre de logements sur le territoire. Pour ce faire, l'EPCI met en place un programme destiné à réguler le marché du logement et de répondre aux besoins de la population en matière d'habitat. Ainsi, un Plan Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) de la CC du Grand Autunois Morvan est signé en 2020. Ce document est soumis à un bilan d'étape triennal afin d'évaluer les orientations et les actions menées sur le territoire.

Les orientations en matière de politique d'hébergement sur le sol de la CCGAM sont en premier lieu de définir une stratégie foncière et faire émerger de nouveaux acteurs. En effet, la CCGAM connaît un phénomène d'étalement urbain dû à la multiplication de logements individuels sur son territoire. Ceci s'accompagne d'une consommation foncière assez importante en parallèle avec une réduction de la population. Ainsi, les objectifs fixés dans le PLHi sont de :

Orientation 1. Action 1. Définir une stratégie foncière et faire émerger de nouveaux acteurs
Objectifs <ul style="list-style-type: none">• Atteindre les objectifs du PLH• Limiter la consommation foncière sur le territoire• Mobiliser, recycler et faire muter les tissus bâtis existants• Favoriser le retour d'investisseurs sur le territoire
Contenu de l'action <ul style="list-style-type: none">- Définir une aide à l'acquisition de foncier pour les communes L'aide concerne les parcelles stratégiques situées au sein de la ou des deux centralités communales définies dans le PLUi. Cette aide devra intégrer un mécanisme anti spéculatif afin d'éviter que l'aide versée ne constitue une plus-value pour le vendeur.- Recenser les bâtiments menaçant ruine Le manque d'ingénierie dans les communes rurales et les difficultés financières inerrantes à ces territoires doit exiger de la CCGAM une réponse adaptée au traitement de ces sujets.- Définir une aide à la démolition de « ruine » Après ce recensement, une aide de la CCGAM aux communes hors Autun, voulant mobiliser une assiette foncière stratégique pour y monter des projets de logements neufs en renouvellement urbain sera proposée. La priorité est donnée aux projets de construction de logements locatifs sociaux ou privés, de logements collectifs ou individuels groupés, de logements adaptés à la perte d'autonomie et de structures d'hébergement pour publics spécifiques.

La deuxième action définie sur le PLH intercommunal est de mener un repérage approfondi sur la vacance de logement pour mieux la traiter. En réalité, la vacance constitue un enjeu fort pour les politiques de l'intercommunalité. Le sol de la CC du Grand Autunois Morvan abrite plusieurs logements vacants. Les élus dans leur rôle d'utilité publique ont pour objectifs de stopper cette vacance et améliorer le cadre de vie des habitants. De ce fait, un repérage de la vacance de logement permettra de mettre en place des outils et interventions plus adéquates afin de limiter ceci sur le territoire.

Par ailleurs, les résidences secondaires constituent un enjeu en matière d'économie présente et de requalification du patrimoine bâti sans pour autant être un champ de la politique de l'habitat.

Objectifs visés

- Affiner la connaissance de la vacance
- Mettre en place des dispositifs adaptés favorisant la résorption de la vacance

Les actions mise en place par la CCGAM pour lutter contre la vacance de logements sur le territoire passe par :

- Un repérage de la vacance à l'échelle infra communale c'est-à-dire par découpage de quartiers.

En réalité, la CCGAM dispose déjà d'éléments quantitatifs sur les logements vacants dans l'outil de repérage Ecofinance. Ainsi, pour compléter cette approche, une analyse qualitative pourra être réalisée pour analyser la vacance structurelle et la vacance conjoncturelle.

La vacance structurelle concerne les logements inadéquats aux attentes du marché immobilier dans le sens où ils sont mal situés, trop grands, trop petits, énergivores ou situés sur un marché peu attractif. En ce qui concerne la vacance conjoncturelle, elle est principalement liée à la conjoncture du marché et désigne une période de transition pour le logement. C'est en effet une vacance à court terme de moins de 6 mois¹².

En effet, un travail de terrain avec les communes permettra ainsi de confronter les résultats entre les données qualitatives et celles quantitatives. De plus, une prise de contact avec les propriétaires permettra de donner raison sur la question de la vacance.

- Mettre en place des mesures de luttes contre la vacance

Les outils en matière de résorption de la vacance sont fiscaux, incitatifs et coercitifs. Ainsi, en fonction des résultats du repérage, et outre les actions déjà lancées dans le cadre de l'OPAH-RU, plusieurs options pourraient être envisagés : taxes d'habitation de logements vacants (THLV), des primes à la sortie de vacance, bail à réhabilitation, prime d'accession dans l'ancien, procédures d'abandons manifestes, aides spécifiques pour l'acquisition-amélioration, des financements participatifs, etc.

- Communiquer sur les outils existants à venir

Les dispositifs existants tels que la défiscalisation Malraux et le prêt à taux zéro (PTZ) dans l'ancien doivent bénéficier d'une communication plus forte pour être davantage mobilisés. Les outils à venir devront également s'interroger dans cette stratégie de communication.

Par ailleurs, la CCGAM se donne comme objectifs d'éradiquer les logements indignes sur son territoire. Dans l'action 3 du PLH intercommunal, l'objectif est de requalifier le parc ancien dégradé, indécemment et indigne.

¹² Préfet du Gers, La vacance de logements : -gers.gouv.fr

Action 3. Requalifier le parc ancien dégradé, indécent et indigne

Objectifs

- Restaurer l'attractivité du parc ancien de centre-ville et de centre bourgs
- Affiner la connaissance du parc ancien dégradé, indécent et indigne via son repérage
- Mettre en place des dispositifs adaptés favorisant l'accompagnement adéquat des propriétaires bailleurs et occupant à l'amélioration du parc ancien dégradé, indécent et indigne
- Améliorer les conditions de vie des occupants du parc dégradé
- Favoriser et fluidifier les parcours résidentiels dans le parc ancien

Contenu de l'action

- Mettre en œuvre la phase opérationnelle de l'OPAH-RU à Autun
- Réaliser l'étude habitat sur les centres-bourgs des bourgs relais
- Utiliser des outils en faveur de la résorption de l'habitat dégradé, indécent et indigne
- Assurer le suivi animation et la communication via le centre de l'habitat
- Mettre en place une veille sur les copropriétés

La 4^e action du PLH intercommunal vise à renforcer les actions de lutte contre la précarité énergétique. En réalité, 2/3 du parc de résidences principales datent de 1970, donc avant la première réglementation énergétique de 1974. Ces logements présentent des déficits énergétiques dans la mesure où ils sont mal isolés. Ils sont également énergivores et émetteur de gaz à effet de serre pour la plupart.

Action 4. Renforcer les actions de lutte contre la précarité énergétique

Objectifs visés

- Mettre en place des mesures de résorption de la précarité énergétique
- Renforcer la dynamique en œuvre afin de garantir la transition énergétique du parc de logements
- Faire baisser le coût de chauffage des logements

Contenu de l'action

- Mettre en œuvre le programme DEPAR. En partenariat avec la Poste, un repérage des ménages en situation de précarité énergétique est effectué depuis 2018 et court jusqu'à 2020. Ce programme permet de constituer une base de données pour la mise en œuvre des mesures de lutte contre la précarité énergétique
- Mettre en œuvre le Service Public de l'Efficacité Energétique (SPEE)
- Mettre en œuvre la phase opérationnelle de l'OPAH-RU au centre-ville d'Autun
- Assurer l'animation, l'accompagnement et la communication

La 5^e action du PLH intercommunal a pour objectif de poursuivre le traitement du parc public existant. Ainsi, la CCGAM a signé 4 Conventions d'Utilité Sociale (CUS) avec 4 bailleurs présents sur le territoire (OPAC Saône-et-Loire, SEMCODA, HABELLIS, et CDC habitat). Le parc de logement de la CCGAM est caractérisé par une ancienneté du bâti. Ce qui pose un problème d'attractivité sur le parc.

Action 5. Poursuivre le traitement du parc public existant

Objectifs visés

- Améliorer le confort, l'accessibilité et la qualité du parc public
- Renforcer l'attractivité du parc public notamment dans les quartiers d'habitat social à Autun
- Réduire les charges énergétiques des locataires

Contenu de l'action

- Signer la CUS de l'OPAC Saône-et-Loire
- Recenser les besoins en rénovation et en réhabilitation
- Remobiliser les bailleurs sociaux
- Mettre en place une aide à la rénovation des logements communaux conventionnés

Action 6. Faciliter l'accès et le maintien dans un logement adapté au vieillissement et au handicap**Objectifs visés**

- Favoriser le maintien à domicile le plus longtemps possible
- Répondre au besoin de proximité des centres-bourgs ou du centre-ville d'Autun

Contenu de l'action

- Améliorer la mise en réseau des acteurs
- Proposer un accompagnement spécifique aux personnes âgées et à leurs proches
- Enrichir la connaissance de l'offre adaptée pour la rapprocher de la demande
- Repérer les besoins d'adaptation
- Mettre en œuvre un dispositif d'adaptation des logements

Action 7. Développer l'offre en structures d'hébergement pour personnes âgées et handicapées**Objectifs visés**

- Proposer une offre d'hébergement à destination des personnes âgées et/ou handicapées dépendantes
- Répondre au souhait des personnes âgées et/ou handicapées autonomes de rompre leur isolement
- Développer une offre innovante

Contenu de l'action

- Développer l'accueil familial
- Veiller à la qualité des structures d'hébergement
- Quantifier les besoins d'accueil en structure d'hébergement
- Promouvoir des hébergements innovants et abordables

Action 8. Améliorer l'accès au logement des jeunes**Objectifs visés**

- Améliorer la connaissance des besoins en logements des jeunes
- Accompagner les jeunes dans leurs recherches de logements
- Développer une offre de logements adaptés aux jeunes et répondant à des besoins identifiés (meubles, petits logements, logements temporaires)

Contenu de l'action

- Etudier les besoins et la demande de logements des jeunes
- Développer une offre de logements temporaires et transitoires à destination des jeunes alternants, en formation ou en stage
- Développer le logement intergénérationnel

Action 9. Prendre en compte les besoins des personnes en difficultés

Objectifs visés

- Remplir les objectifs du PDALHPD de la Saône-et-Loire 2018-2022
- Offrir des solutions d'hébergement et de logement adaptées aux personnes les plus démunies
- Répondre aux besoins divers d'accompagnement dans et vers un logement autonome
- Améliorer l'information des demandeurs sur le parc de logements et les modalités d'attribution
- Favoriser la mixité sociale par l'attribution de logements sociaux

Contenu de l'action

- Accompagner dans la limite des compétences de la CCGAM, les actions du PDALHPD organisées en quatre axes :
 1. Instaurer une dynamique d'accès prioritaire au logement en s'appuyant sur des partenaires territoriaux
 2. Déployer une offre de logement, d'hébergement, et d'accompagnement pertinente
 3. Clarifier et consolider l'offre d'hébergement et de logement adapté
 4. Piloter et animer le plan
- Repérer les besoins
- Mettre en œuvre la politique de peuplement
- Veiller à la qualité des structures d'hébergement

Action 10. Se conformer au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyages de Saône-et-Loire en cours de révision

Objectifs visés

- Accueillir les gens du voyages non sédentaires sur le territoire en mettant en œuvre le SDAHGV
- Accompagner les éventuelles demandes de sédentarisation

Contenu de l'action

- Appliquer les dispositions du futur SDAHGV
- Mettre à niveau l'aire du grand passage situé à Autun
- Aménager une aire d'accueil de 9 places
- Accompagner les demandes de sédentarisation

Action 11. Créer un dispositif de pilotage de la politique de l'habitat

Objectifs visés

- Positionner la CCGAM en tant que chef de file de la politique local de l'habitat
- Assurer la mise en œuvre du PLH
- Mobiliser les partenaires nécessaires à la conduite du PLH

Contenu de l'action

- Créer un service de l'habitat
- Réunir le comité de pilotage et la conférence intercommunale des maires
- Communiquer au sein d'autres instances partenariales

Action 12. Elargir les missions du centre de l'habitat

Objectifs visés

- Proposer un guichet unique sur les requêtes liées au logement et à l'habitat
- Conseiller les habitants pour les démarches liées au logement
- Informer la population sur la politique locale de l'habitat

Contenu de l'action

- Elargir les missions du centre de l'habitat
- Communiquer sur la politique de l'habitat via le centre de l'habitat

Action 13. Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier**Objectifs visés**

- Suivre et évaluer les effets du PLH
- Alimenter les bilans annuels et le bilan à mi-parcours
- Réévaluer les objectifs du PLH en fonction des évolutions du contexte local
- Améliorer la connaissance du territoire en matière d'habitat et du foncier pour aider la prise de décision des élus de la CCGAM dans la conduite de l'habitat

Contenu de l'action

- Définir et traiter les indicateurs d'observation
- Animer l'observatoire de l'habitat et du foncier

Annexe 2 Sources :

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=EPCI-200070530>

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/datavisualisations>

<https://www.insee.fr/fr/statistiques?debut=0&idprec=1405599&theme=7&categorie=1&geo=EPCI-200070530>

https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=EPCI-200070530#tableau-LOG_G0

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-locatif-social-au-1er-janvier-2021>

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/catalogue?page=dataset&datasetId=6390f7cb84f0679b04942fc2>

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/6455838?sommaire=6455840&geo=EPCI-200070530>

<http://developpement-durable.bsocom.fr/Statistiques/TableViewer/tableView.aspx?ReportId=14235>

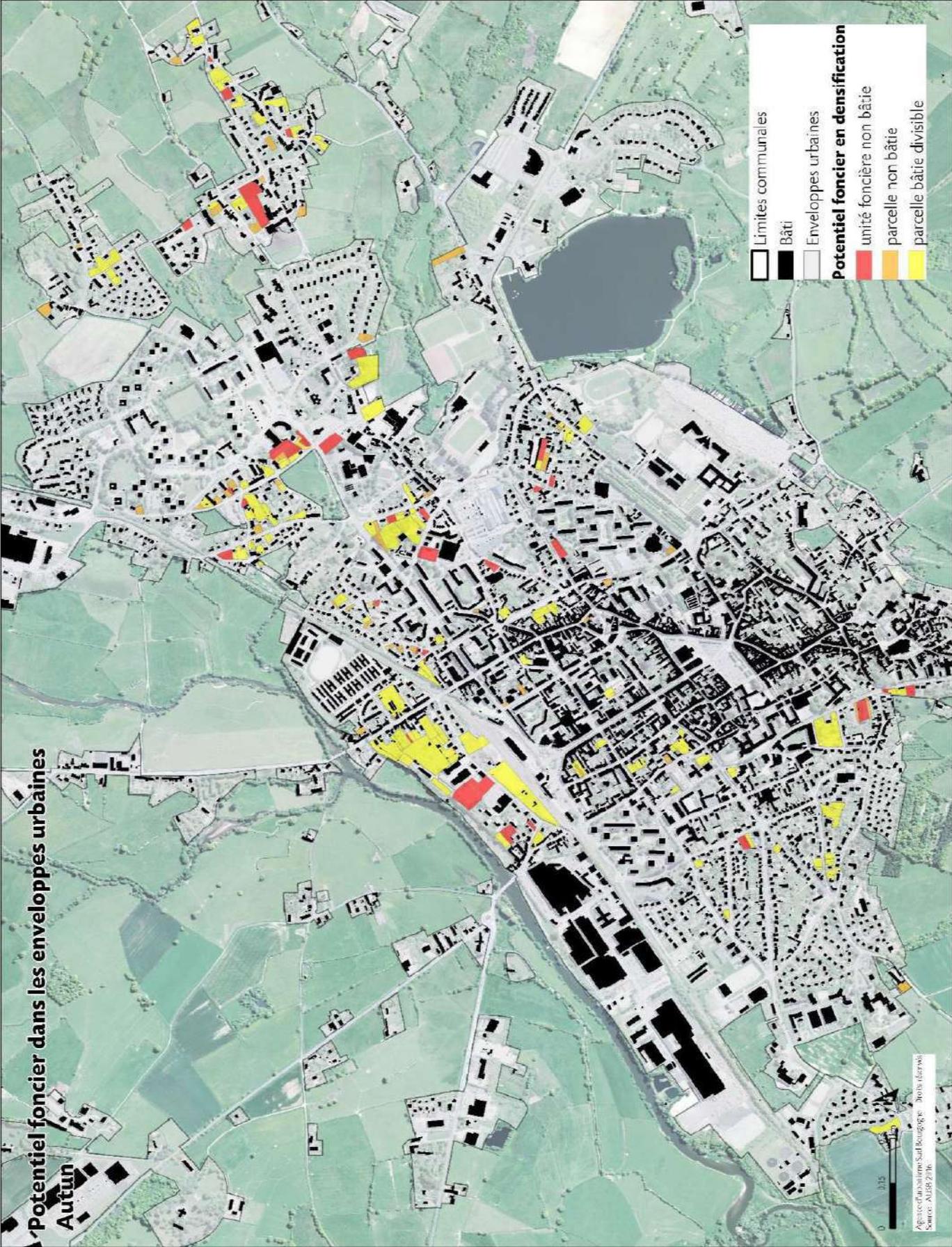
Table des illustrations

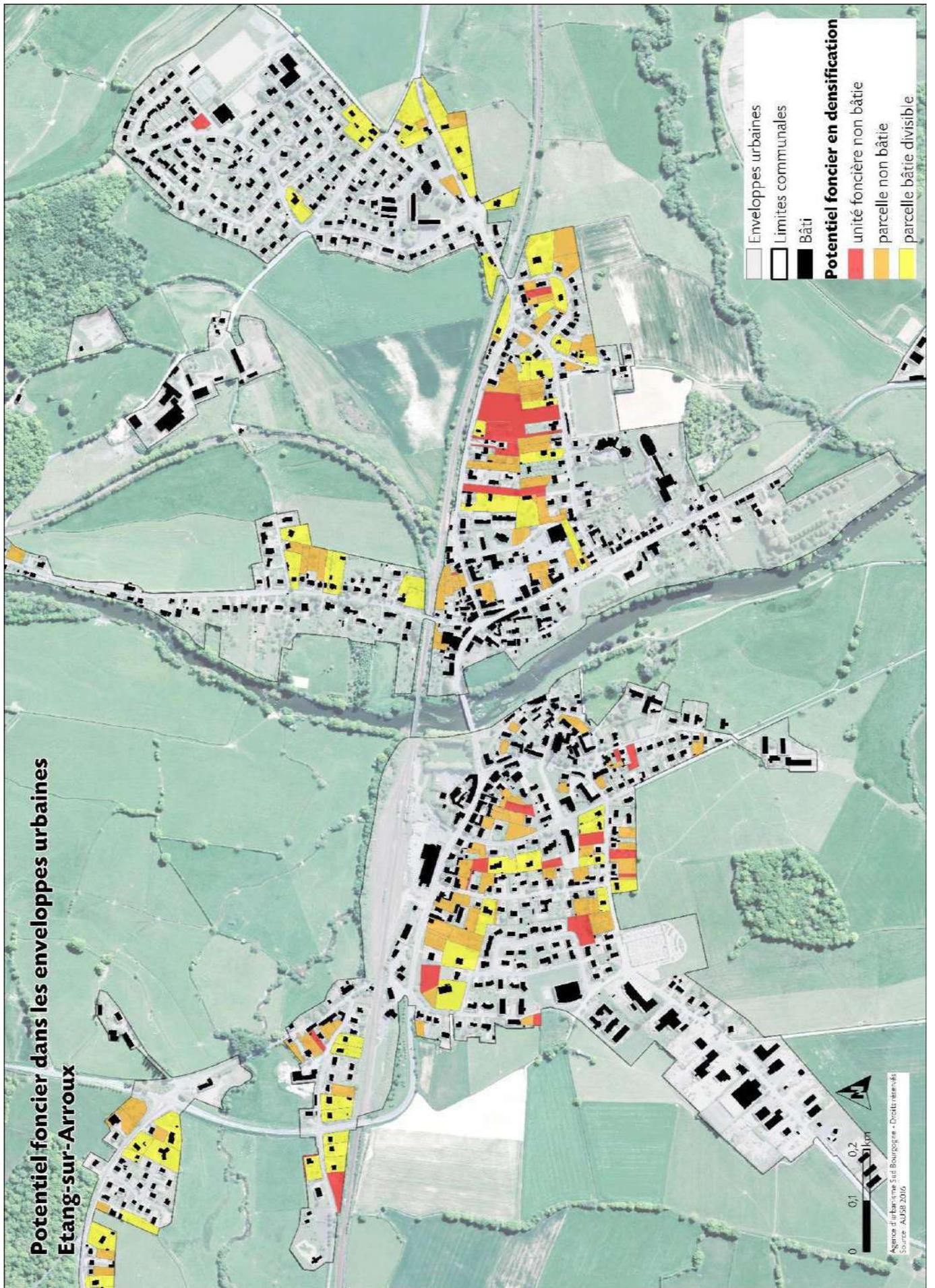
Graphique 1 Source SNE déc. 2022 – Réalisation EOHS, 2023	15
Graphique 2 Source SNE déc. 2022 – Réalisation EOHS, 2023	16
Graphique 3 Source : INSEE Recensement de la population 2019 ; Réalisation : K. FALL, 2023	25
Graphique 4 - Source : INSEE, 2019 / Réalisation : K. FALL, 2023	26
Graphique 5 Source INSEE, 2010 ; Réalisation I. CANALES, 2024	26
Graphique 6 - Source INSEE, 2020 ; Réalisation I. CANALES, 2024	27
Graphique 7 - Source INSEE, 2020 ; Réalisation I. CANALES, 2024	27
Graphique 8 - Source INSEE, 2020 ; Réalisation I. CANALES, 2024	28
Graphique 9 - Source INSEE, 2020 ; Réalisation I. CANALES, 2024	28
Graphique 10 - Source INSEE, 2020 ; Réalisation I. CANALES, 2024	29
Graphique 11 - Source INSEE, 2020 ; Réalisation I. CANALES, 2024	29
Graphique 12 - Source INSEE, 2020 ; Réalisation I. CANALES, 2024	30
Graphique 13 Source, INSEE, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023	31
Graphique 14 Source INSEE : Recensements 2019 – Traitement : K. FALL, 2023	34
Graphique 15 Source INSEE, 2020 ; Traitement I. CANALES, 2024	38
Graphique 16 Source INSEE, 2019 ; traitement K. FALL, 2023	43
Graphique 17 - Source INSEE, 2019 ; traitement K. FALL, 2023	44
Graphique 18 Source INSEE, 2019 ; traitement K. FALL, 2023	44
Graphique 19 - Source INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023	48
Graphique 20 - Source, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023	48
Graphique 21 Source INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023	50
Graphique 22 - source INSEE,2019 ; traitement K. FALL 2023	54
Graphique 23 source INSEE,2019 ; Traitement, 2019	56

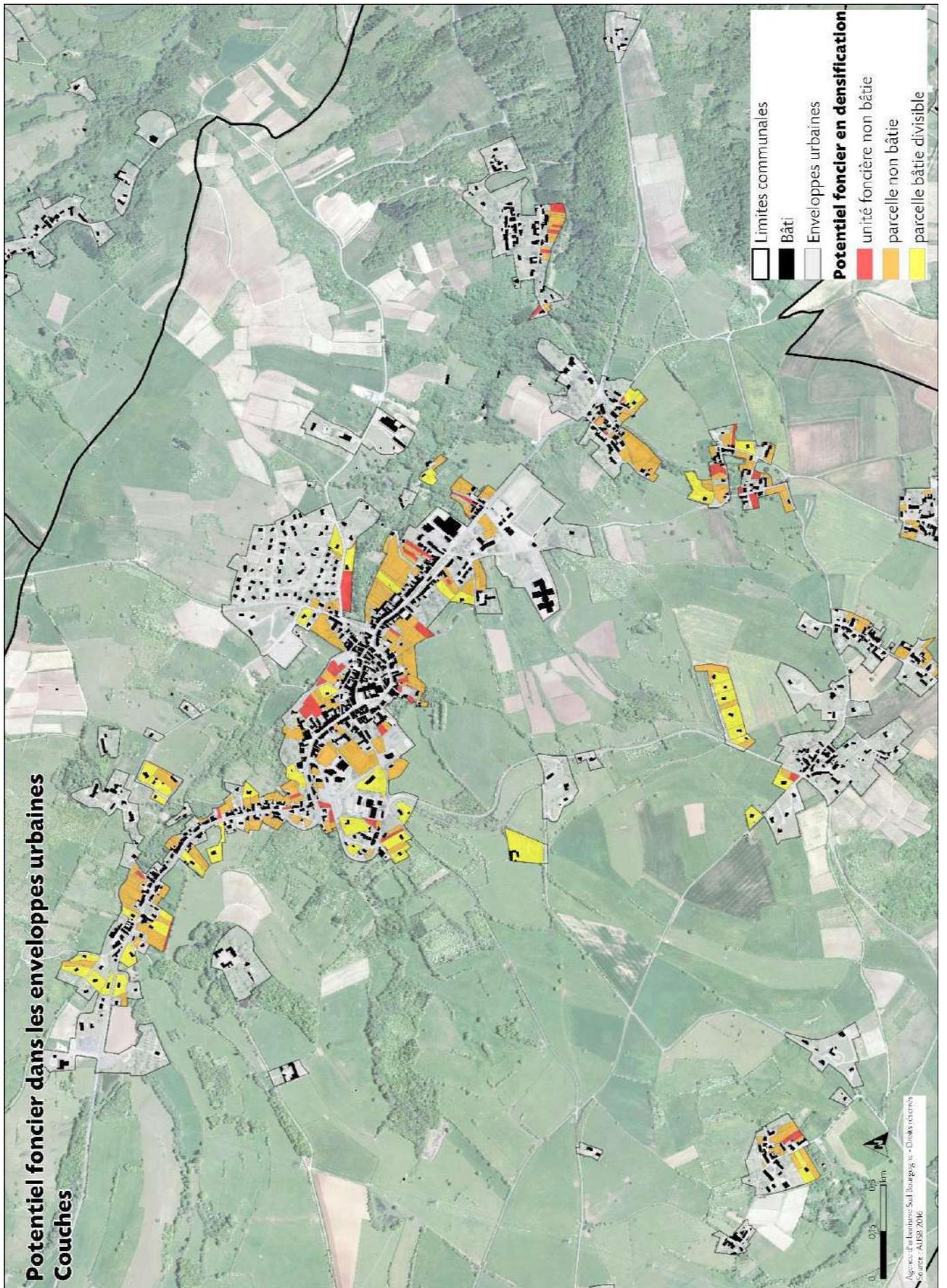
Graphique 24 source INSEE,2019 ; Traitement K. Fall, 2023	57
Graphique 25 Source INSEE, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023	60
Graphique 26 - Source INSEE,2019 ; Traitement K. FALL, 2023	61
Graphique 27 Source IGN, INSEE 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023	64
Graphique 28 Source IGN, INSEE 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023	65
Graphique 29 - Source, INSEE, 2019 ; Traitement, K. FALL, 2023	67
Graphique 30 : Source : Observatoire Nationale de la Précarité énergétique, 2022	68
Graphique 31 Source, INSEE, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023	70
Graphique 32: Source : Plateforme régionale et territoriale climat-énergie de Bourgogne-Franche-Comté/ Réalisation : K. FALL, 2023	72
Graphique 33 Source, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023	75
Graphique 34 Source INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023	76
Graphique 35: Source : RPLS, 2022, réalisation A. CISSE, 2023.....	79
Graphique 36 Source INSEE, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023	81
Graphique 37 Source INSEE, 2019 : Traitement K. FALL, 2023	82
Graphique 38: Source INSEE, 2019: Traitement K. FALL, 2023	83
Graphique 39: Source INSEE, 2019 : Traitement K. FALL, 2023	83
Graphique 40: Source INSEE, 2019 : Traitement K. FALL, 2023	84
Graphique 41: Source INSEE, 2019 : Traitement K. FALL, 2023	84
Graphique 42: Source INSEE, 2019 : Réalisation K. FALL, 2023	87
Graphique 43: Source INSEE, 2019 : Réalisation K. FALL, 2023	87
Graphique 44: Source INSEE, 2019 : Réalisation K. FALL, 2023	87
Graphique 45: Source INSEE, 2019 : Réalisation K. FALL, 2023	88
Graphique 46: Source : RPLS, 2022, Réalisation A. CISSE, 2023	90
Graphique 47: Source : INSEE, 2019, Réalisation K. FALL, 2023	90
Graphique 48: Source : INSEE, 2019, Réalisation K. FALL, 2023	90
Graphique 49: Source : INSEE, 2019, Réalisation K. FALL, 2023	91
Graphique 50: Source : INSEE, 2019, Réalisation K. FALL, 2023	91
Graphique 51 - Source : INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023	94
Graphique 52 - Source : INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023	94
Graphique 53 - Source : INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023	94
Graphique 54 - Source : INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023	95
Graphique 55 - Source : INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023	97
Graphique 56 - Source : INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023	98
Graphique 57 - Source : INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023	98
Graphique 58 - Source : INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023	98
Graphique 59 - Source INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023	102
Graphique 60 - Source INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023	102

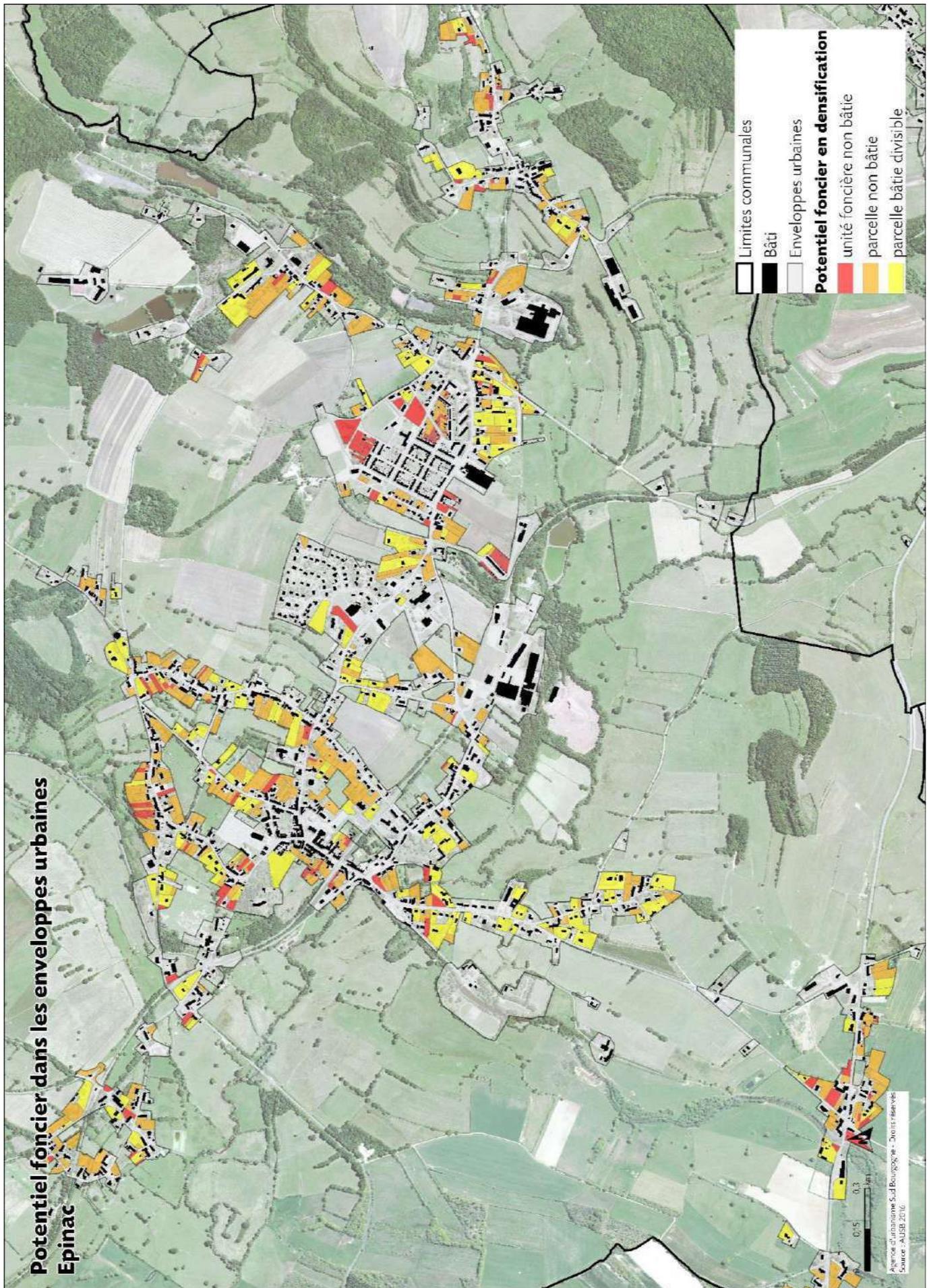
Graphique 61 - Source INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023	103
Graphique 62- Source, IGN, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023	107
Graphique 63 Source, INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023	110
Graphique 64 - Source INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023	117
Graphique 65 - Source INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023	117
Graphique 66-Source : DREAL RPLS 2021, Traitement A. CISSE, 2023	119
Graphique 67 - Source : DREAL RPLS 2021, Traitement A. CISSE, 2023	119
Graphique 68 Source : DREAL RPLS 2017, Traitement AUSBFH, 2019	120
Graphique 69 - Graphique 67 Source : DREAL RPLS 2017, Traitement AUSBFH, 2019	120
Graphique 70 - Graphique 67 Source : DREAL RPLS 2017, Traitement AUSBFH, 2019	121
Graphique 71 Source FJT, 2023 ; Traitement K. FALL, 2023	126
Graphique 72 - Source fichier SITADEL, 2023 ; Traitement K. FALL, 2023	132
Graphique 73 - Source : DREAL, Sitadel 2, 2023 ; Réalisation K. FALL, 2023	136
Graphique 74 - Graphique 72 - Source : DREAL, Sitadel 2, 2023 ; Réalisation K. FALL, 2023	136
Graphique 75 - Source : DREAL, Sitadel 2, 2023 ; Réalisation K. FALL, 2023	137
Graphique 76 - Source : DREAL, Sitadel 2, 2023 ; Réalisation K. FALL, 2023	137
Graphique 77 - Source : DREAL, Sitadel 2, 2023 ; Réalisation K. FALL, 2023	138
Graphique 78 - Source : DREAL, Sitadel 2, 2023 ; Réalisation K. FALL, 2023	138
Graphique 79 - Source : PLHi CCGAM, 2020-2025, Traitement AUSB, 2019	139
Graphique 80 - Source : DREAL BFC, Observations et statistiques, constructions de logements 2020 N°	130
.....	140
Graphique 81 - Source : PLHi CCGAM, 2020-2025, Traitement AUSB, 2019	143
Graphique 82 Source INSEE, Traitement K. FALL, 2023	144
Graphique 83 Source INSEE, Traitement K. FALL, 202	144
Graphique 84 Source INSEE, Traitement K. FALL, 2023	145
Graphique 85 Source INSEE, Traitement K. FALL, 2023	145
Graphique 86 Source INSEE, Traitement K. FALL, 2023	146
Graphique 87 Source INSEE, Traitement K. FALL, 2023	146
Graphique 88 Source INSEE, Traitement K. FALL, 2023	147
Graphique 89 Source INSEE, Traitement K. FALL, 2023	147
Graphique 90 Source INSEE, Traitement K. FALL, 2023	148
Graphique 91 - Source : PLHi CCGAM, 2020-2025 ; Traitement AUSB, 2019	149
Graphique 92 Source : PLHi CCGAM, 2020-2025 ; Traitement AUSB, 2019	149
Graphique 93 - Source : PLHi CCGAM, 2020-2025 ; Traitement AUSB, 2019	150
Graphique 94 - Source : PLHi CCGAM, 2020-2025 ; Traitement AUSB, 2019	150
Graphique 95 - Source : PLHi CCGAM, 2020-2025 ; Traitement AUSB, 2019	151
Graphique 96 - Source : PLHi CCGAM, 2020-2025 ; Traitement AUSB, 2019	151

Graphique 97 - Graphique 81 - Source : PLHi CCGAM, 2020-2025 ; Traitement AUSB, 2019	152
Graphique 98 - Graphique 81 - Source : PLHi CCGAM, 2020-2025 ; Traitement AUSB, 2019	152
Graphique 99 - Graphique 81 - Source : PLHi CCGAM, 2020-2025 ; Traitement AUSB, 2019	153
Graphique 100 – Data CAF fichier LOGCOM 2021 ; Traitement K. FALL, 2023 Tableau 47 -Source : DREAL, BFC 2022.	155
Graphique 101- Source : CEREMA, données d’analyse de la consommation d’espaces pour la période 2009-2020.	158
Graphique 102 Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023	169
Graphique 103 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023	169
Graphique 104 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023	170
Graphique 105 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023	171
Graphique 106 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023	171
Graphique 107 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023	172
Graphique 108 - - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023	173
Graphique 109 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023	173
Graphique 110 - - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023	174
Graphique 111 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023	174
Graphique 112 Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023	175
Graphique 113 Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023	176
Graphique 114 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023	177
Graphique 115 Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023	177
Graphique 116 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023	178
Graphique 117 Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023	179
Graphique 118 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023	180
Graphique 119 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023	180
Graphique 120 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023	181
Graphique 121 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023	182
Graphique 122 - Source INSEE, IRIS, AUSB, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023	182
Graphique 123 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023	183
Graphique 124 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023	183
Graphique 125 - Graphique 120 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023	184
Graphique 126 - Source INSEE, IRIS, 2019 ; Traitement K. FALL, 2023	185
Graphique 127 - Source DARES : Traitement : K. FALL, 2023 Tableau 53 - Source DARES : Traitement K. FALL, 2023	185
Graphique 128 Source DARES : Traitement : K. FALL, 2023.....	186
Graphique 129 Source DARES : Traitement : K. FALL, 2023.....	187
Graphique 130 - Source DARES : Traitement : K. FALL, 2023.....	187
Graphique 131 - Source INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL, 2023 Tableau 54 - Source INSEE, IRIS, Traitement K. FALL, 2023	188
Tableau 55- Source INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL Graphique 132 - Source INSEE, 2019 ; Réalisation K. FALL.....	188

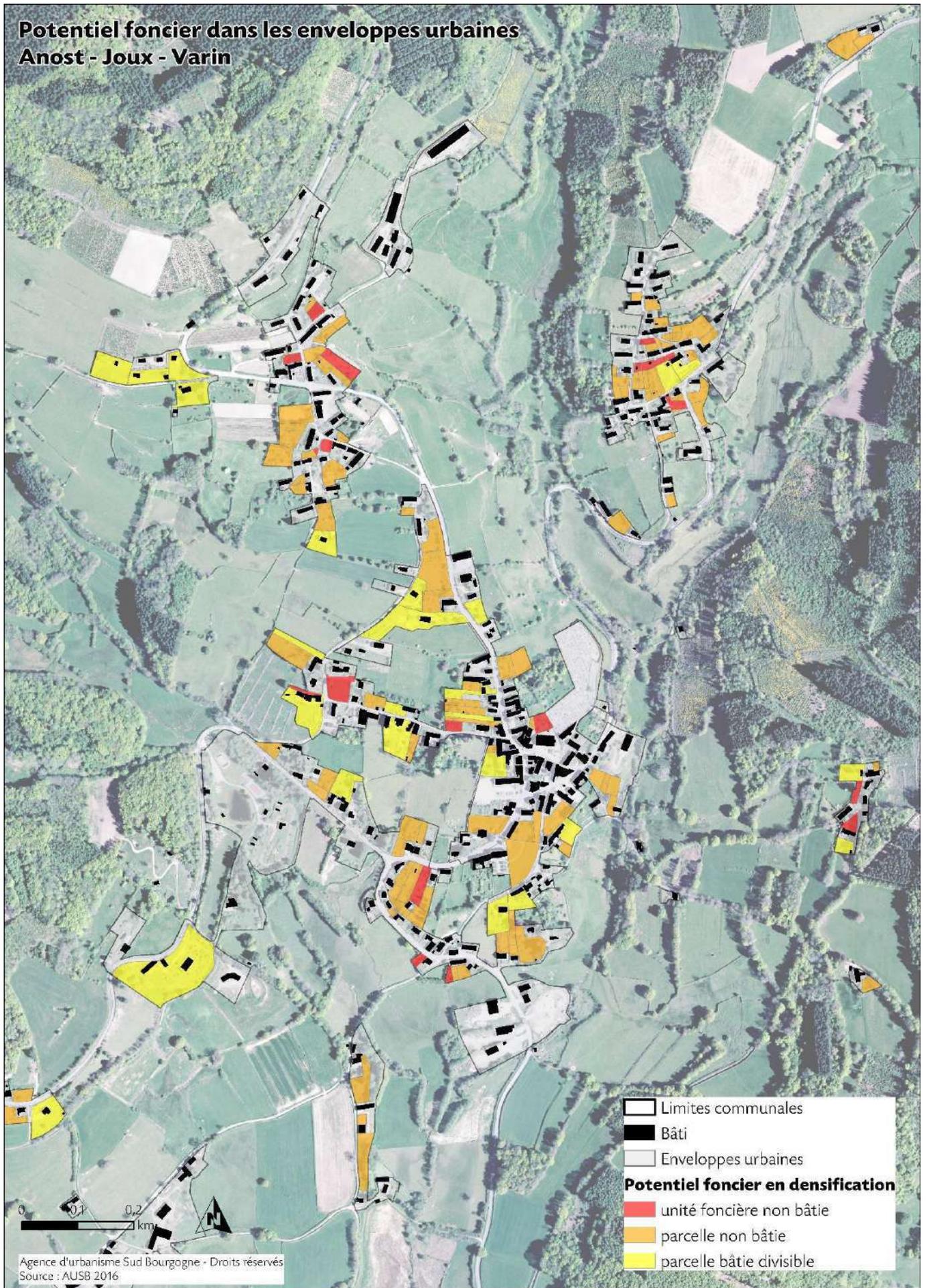


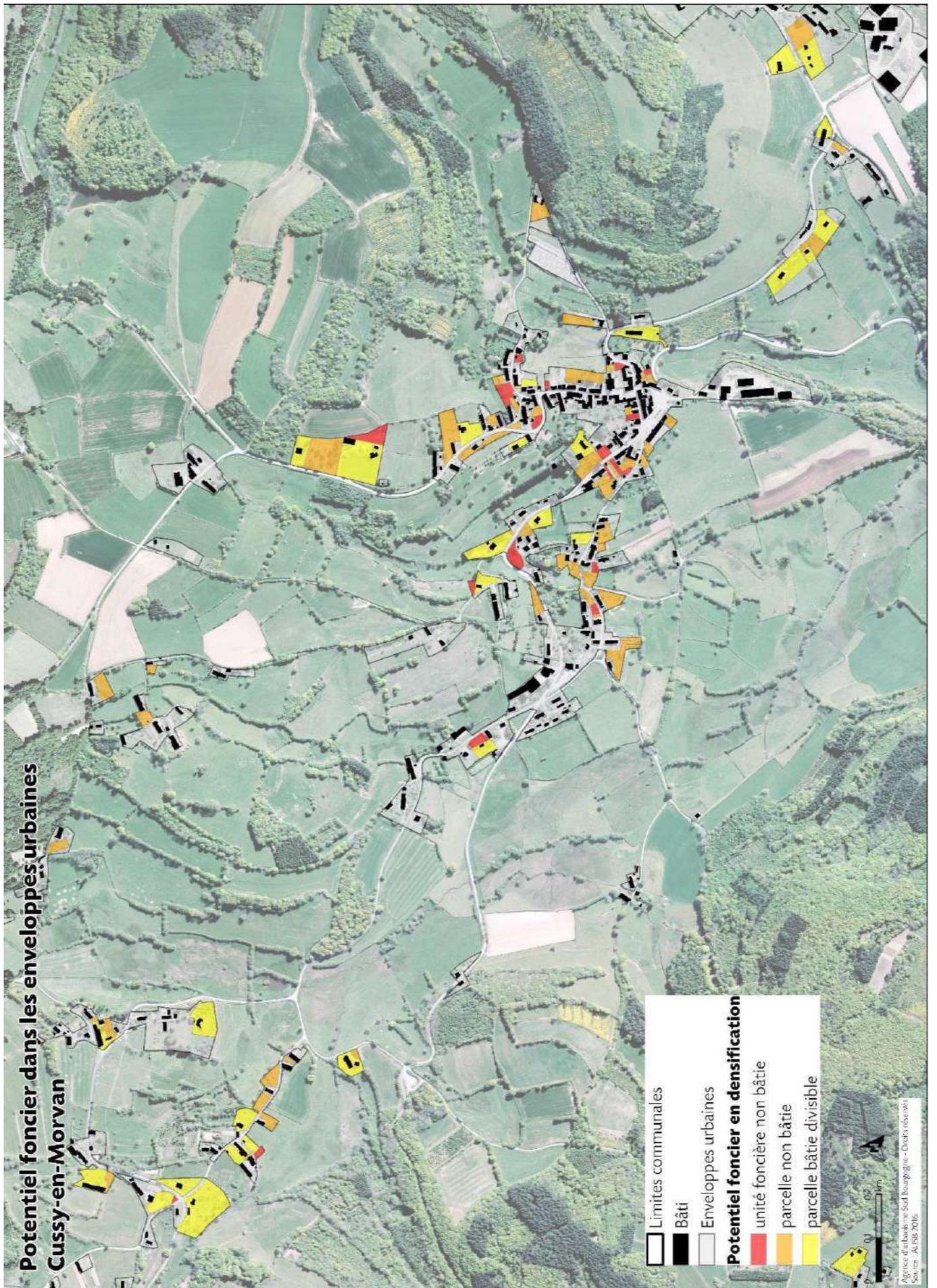




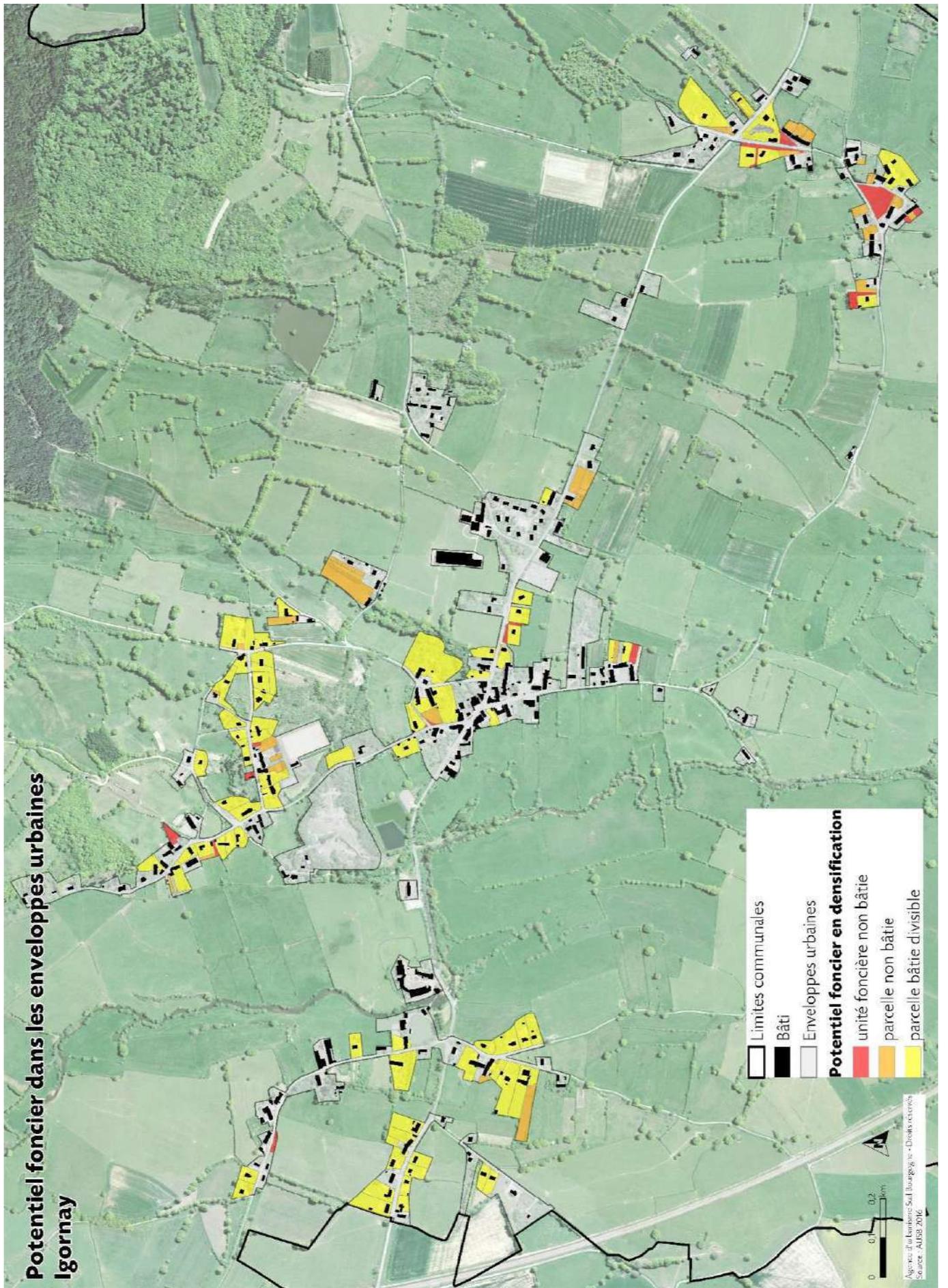


Potentiel foncier dans les enveloppes urbaines Anost - Joux - Varin

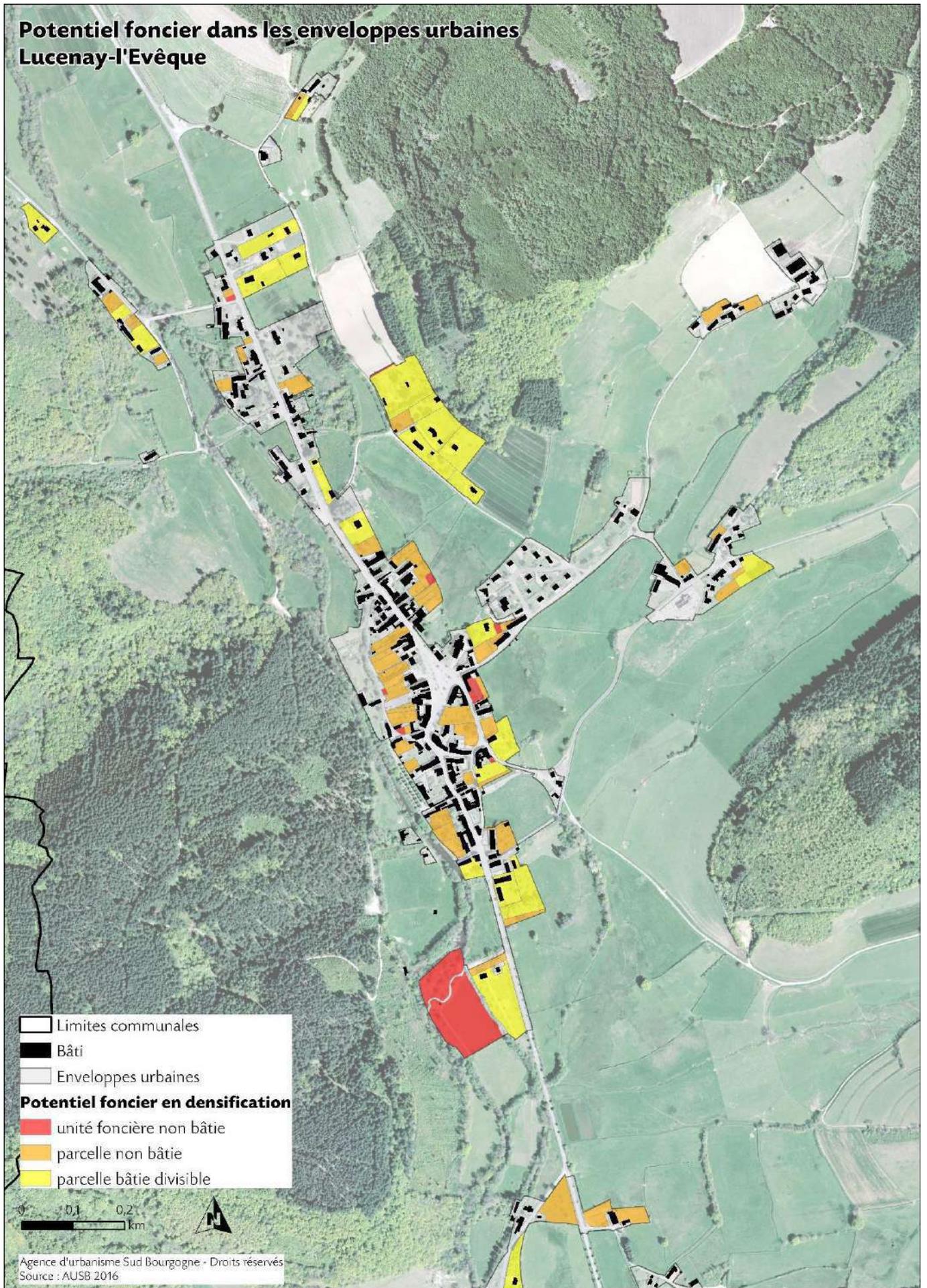




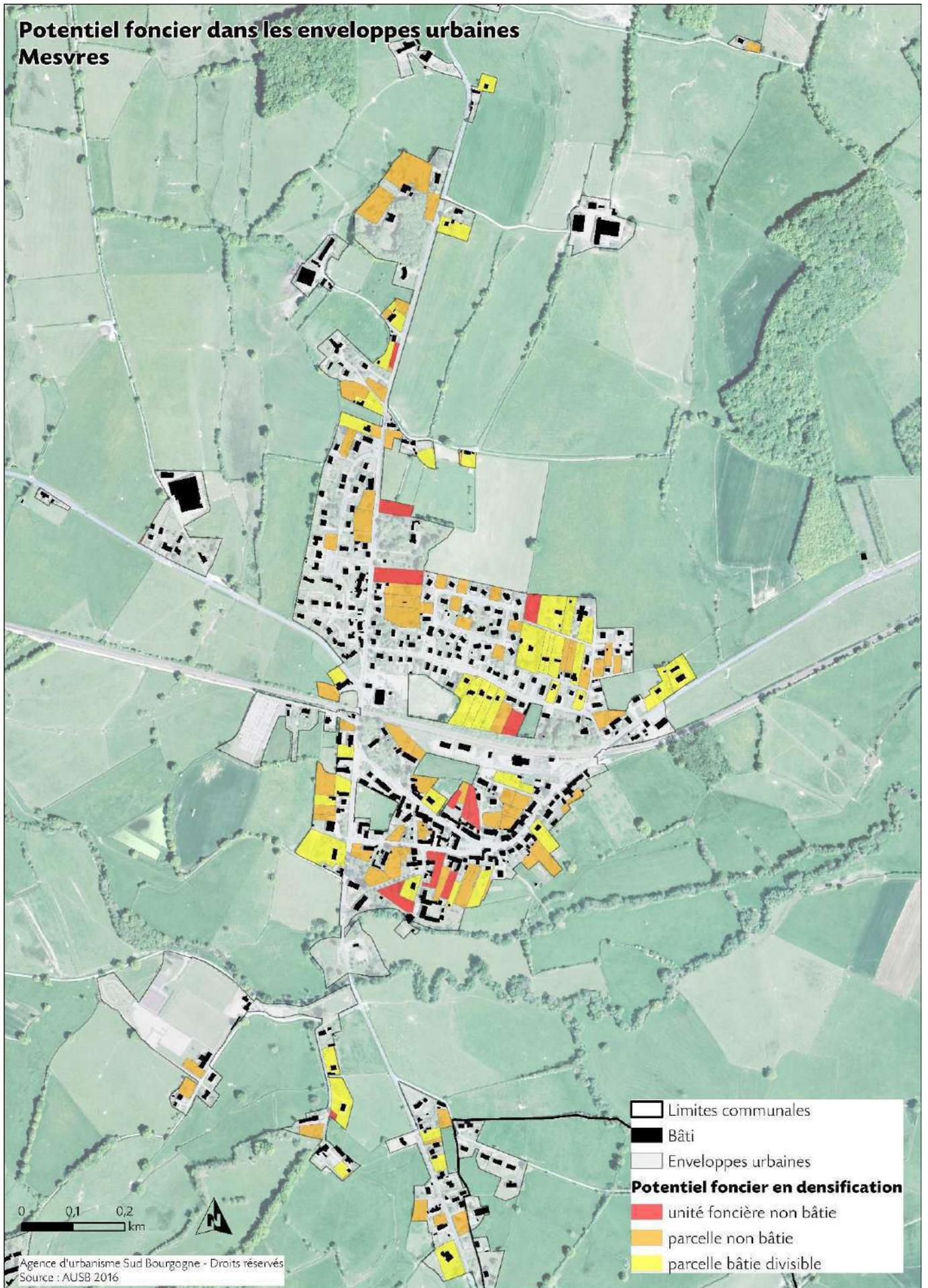
**Potentiel foncier dans les enveloppes urbaines
Igornay**



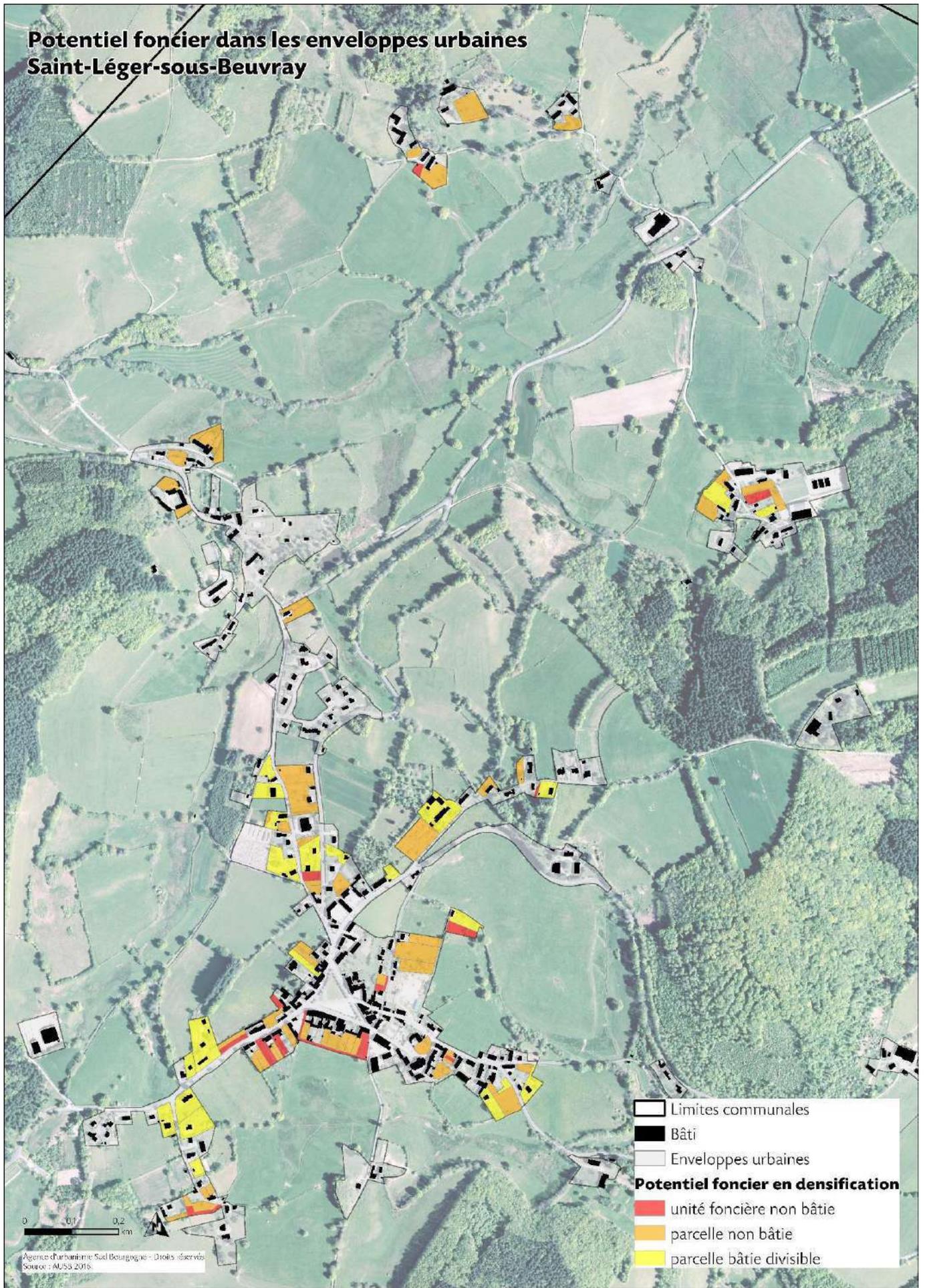
Potentiel foncier dans les enveloppes urbaines Lucenay-l'Evêque



Potentiel foncier dans les enveloppes urbaines Mesvres



Potentiel foncier dans les enveloppes urbaines Saint-Léger-sous-Beuvray



Potentiel foncier dans les enveloppes urbaines Broye

