



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE MARCIGNY

Rapport de présentation - Cahier 5 : Les dynamiques
démographiques et résidentielles



RAPPORT DE PRESENTATION - CAHIER 5 : LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET RESIDENTIELLES • SOMMAIRE

Avant-propos	3
ANALYSE SOCIODEMOGRAPHIQUE.....	8
Evolution démographique de la population intercommunale.....	9
Un important desserrement des ménages.....	20
Des ménages modestes	27
LES DYNAMIQUES DE L'HABITAT	32
La vacance comme frein à l'installation de nouveaux ménages	55
Une offre en locatif social non négligeable.....	68
L'offre et les besoins en logements et hébergements des différents publics spécifiques	81
Synthèse des enjeux – Les dynamiques démographiques et résidentielles.....	83

AVANT-PROPOS

Les données utilisées : recensements et modes d'analyse

Les données INSEE des recensements de la population

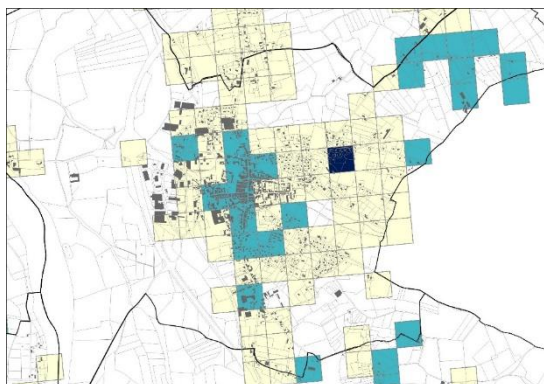
Les données statistiques proviennent principalement des bases de données de l'INSEE suivant les différents recensements effectués entre 1968 et 2017. Lors de chaque recensement, l'exploitation statistique est réalisée en deux temps : l'exploitation principale puis l'exploitation complémentaire.

- L'exploitation principale porte sur l'ensemble des collectés lors du recensement. Elle est exhaustive pour les communes de moins de 10 000 habitants. Les résultats issus de l'exploitation principale ont une précision supérieure.
- L'exploitation complémentaire propose une analyse d'échantillons représentant 25% des résidences principales recensées et leurs habitants pour les communes de moins de 10 000 habitants. L'exploitation complémentaire fournit des résultats plus complets et améliore la qualité de certaines variables.

Les données de l'INSEE – à l'exception des données sur les populations légales – présentées dans ce cahier sont issues du recensement de la population de l'année actualisés tous les ans et mis en ligne au mois de juin de l'année N+3.

Ce diagnostic étant réalisé entre la fin de l'année 2020 et le début de l'année 2021, les données utilisées portent donc sur l'année 2017.

Ce sont bien ces données qui ont servi de base aux réflexions pour la mise en place du PLUI. Elles sont donc maintenues dans ce diagnostic. Des encarts viennent mettre à jour ces données à la date des données publiées en mai 2025



Source : INSEE, données carroyées, FILOSOFI 2015

Exemples de données carroyées de l'INSEE sur le territoire de la CC de Marcigny

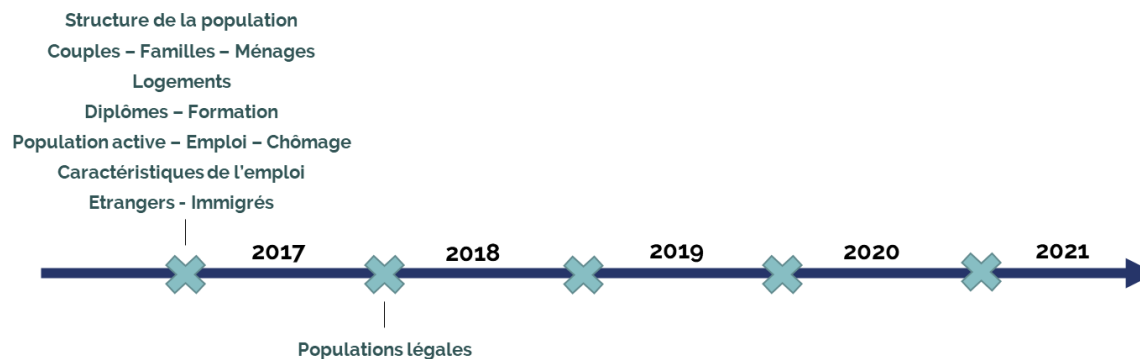


Point de vigilance

Les chiffres présentés dans ce cahier sont ceux qui servent de constat préalable et de point d'appui au débat du PADD (leur mise à jour annuelle peut être consultée sur le site de l'INSEE : <https://www.insee.fr/fr>). Il est important de noter que l'objet de l'élaboration d'un PLUi ne constitue pas un dispositif d'observation en continu. Une analyse des données plus récentes conduirait logiquement à un ajustement du projet de développement. La procédure d'élaboration d'un PLUi, s'inscrit dans un temps long, par une succession d'étapes validées permettant d'enclencher le travail de la phase suivante. Ce travail n'est malheureusement pas compatible avec une actualisation en continu des constats qui fondent le projet initial.

Les données de l'INSEE sur les populations légales

Les données de l'INSEE concernant les populations légales sont actualisées tous les ans et mises en ligne à la fin décembre de l'année N+2. Elles portent donc sur l'année 2018.



Les données FILOSOFI (Fichier Localisé Social et Fiscal) de l'INSEE

La source « Fichier Localisé Social et Fiscal » (Filosophi) permet une observation du revenu disponible des ménages (ce dont ils disposent au cours d'une année pour consommer et épargner) à un niveau territorial infra-communal. La source Filosofi permet en outre de disposer de caractéristiques socio-démographiques ou de caractéristiques au niveau des logements occupés.

Les données carroyées de l'INSEE

Le carroyage est une technique de quadrillage consistant à découper le territoire en carreaux pour y diffuser de l'information statistique à un niveau faiblement agrégé. Le maillage du territoire qui en résulte est plus ou moins fin selon la taille de carreau choisie.

Elles déclinent les données FILOSOFI en données spatialisées avec une maille de carreaux de 200 mètres (utilisée ici) ou 1km de côté.

Les données FILOSOFI sont produites à partir de données fiscales. Leur diffusion doit donc respecter la règle d'au moins 11 ménages par unité géographique d'observation. Lorsque ce seuil n'est pas atteint, l'information n'est pas diffusée en l'état (en blanc sur les différentes cartes présentant les données carroyées de l'INSEE).

Les données Sitadel2

Sitadel2 est la base nationale des demandes d'autorisations d'urbanisme gérée par le Service des Données et Etudes Statistiques (SDES) du Commissariat général au développement durable (CGDD) du Ministère de la Transition écologique.

Sitadel2 est alimentée tous les mois par les données transmises par les autorités compétentes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme en vertu du décret n°2019-472 du 20 mai 2019 prévu à l'article L423-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette base de données informe, d'une part, de l'état d'avancement des projets avec les autorisations d'urbanisme à l'état « autorisé », « annulé », « commencé » et « terminé ».

D'autre part, la base Sitadel2 informe des caractéristiques des constructions faisant l'objet des autorisations d'urbanisme :

- Le nombre et la surface de logements créés ;
 - La surface créée des locaux non résidentiels ;
 - Plusieurs types de construction sont distingués :
 - Quatre types de logements : logement individuel pur, logement individuel groupé, logement collectif, logement en résidence ;
 - Huit types de locaux non résidentiels : hébergement hôtelier, commerces, bureaux, artisanat, bâtiments industriels, entrepôts, exploitation agricole et forestière, services publics ou d'intérêt collectif.
- La catégorie « service public ou d'intérêt collectif » regroupe les six sous-catégories

suivantes : transports, enseignement et recherche, action sociale, ouvrage spécial, santé, culture et loisirs.



Point de vigilance

Sur certains territoires, la base de données Sitadel semble incomplète, n'étant pas mise à jour assez régulièrement par les autorités compétentes.

Sur le territoire de la Communauté de communes de Marcigny, après vérifications avec les données transmises par les communes du territoire (liste des PC autorisés), la base Sitadel semble plutôt à jour, ne présentant pas de grandes différences avec les données des communes.

Ainsi, la base de données Sitadel servira pour l'analyse présentée dans la suite de ce cahier.

Le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS)

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année. Mis en place au 1er janvier 2011, il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux.

Dans le présent cahier, la version la plus récente (en date de juin 2021) du RPLS a été utilisée, soit celle de l'année 2019.

La base de données Demande de Valeurs Foncières (DVF)

La base de données DVF, publiée et produite par la Direction Générale des Finances Publiques, permet de connaître les transactions immobilières intervenues au cours des cinq dernières années sur le territoire métropolitain et les DOM-TOM, à l'exception de l'Alsace, de la Moselle et de Mayotte.

Les données contenues sont issues des actes notariés et des informations cadastrales.

La base de données PERVAL

La base de données PERVAL est une base de données issue de l'activité notariale, qui permet de connaître les transactions immobilières et foncières nécessaires à l'analyse du marché

Elle est constituée par la Société PERVAL à partir des informations qui lui sont transmises, sur la base du volontariat, par les notaires (extraits d'actes notariés et des "post-it") ; elle comporte des informations propres aux transactions immobilières et foncières (80 variables dont les prix et les surfaces des biens).



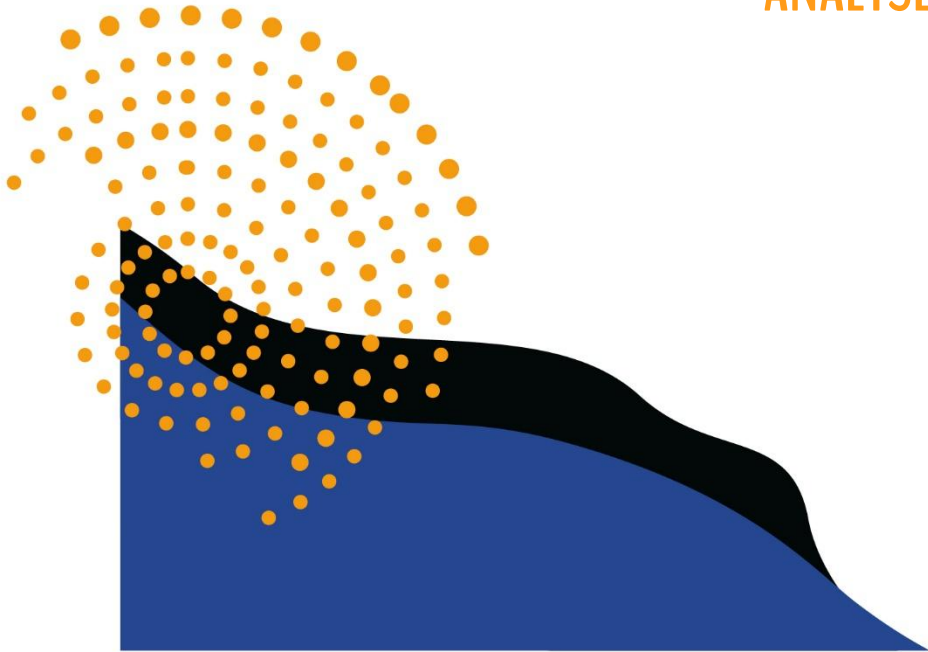
Territoires de comparaisons utilisés dans le présent cahier

Plusieurs échelles d'analyse

Plusieurs échelles de comparaison ont été retenues afin de replacer la Communauté de Communes de Marcigny dans un contexte géographique plus large :

- La France métropolitaine ;
- La région Bourgogne Franche Comté ;
- Le département de la Saône et Loire ;
- Le Pays Charolais Brionnais.

ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE





Logo du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays Charolais-Brionnais, structure portant le SCoT du Charolais-Brionnais

Source : www.charolais-brionnais.fr

EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DE LA POPULATION INTERCOMMUNALE

Que disent les documents cadres ?

Le SCoT du Pays Charolais-Brionnais approuvé en octobre 2014 a été élaboré à l'échelle des communautés de communes (9 communautés de communes et 128 communes) composant le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays Charolais-Brionnais. Il a été élaboré sur la période 2014-2040, soit 27 ans.

En matière de démographie, le SCoT du Pays Charolais-Brionnais se fixe un objectif d'évolution démographique positive, avec l'ambition pour le Pays d'atteindre 95 000 habitants à l'horizon 2040.

Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Pays Charolais Brionnais :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable affirme l'ambition du territoire de gagner 5.000 habitants à l'horizon 2040.

Le défi d'attractivité est l'une des cinq priorités définies dans la stratégie de développement du Pays Charolais-Brionnais.

La dynamique actuellement lancée est d'organiser une politique d'accueil à l'échelle Pays, qui devra concerner les habitants actuels mais aussi attirer de nouvelles populations et initiatives locales et accueillir des créateurs d'entreprises (marchands ou non marchands, ...) venant hors du Pays.

Le projet SCoT aide à définir les conditions spatiales et organisationnelles qui favoriseront la mise en place et la structuration de cette politique d'accueil.

Pour arriver à cette ambition, le SCoT décline cet objectif en production de logements (voir chapitre suivant). Il territorialise cette production de logements en mettant en place une armature urbaine. Sur la communauté de communes de Marcigny : Marcigny est une « ville », Melay est un « bourg structurant » et les autres communes sont des « communes rurales ».

Définition

La **population municipale** comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune ; ainsi que les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune ; les personnes sans-abris recensées sur le territoire de la commune ; et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune. Ce concept de population municipale correspond à la notion de population utilisée usuellement en statistique. En effet, elle ne comporte pas de doubles comptes : chaque personne vivant en France est comptée une fois et une seule.

La population au 1^{er} janvier 2018

Au 1^{er} janvier 2018, selon l'INSEE, le territoire de la communauté de communes de Marcigny dispose d'une population municipale de 6 357 habitants selon l'INSEE.

La commune de Marcigny constitue la principale commune de l'intercommunalité avec ses 1785 habitants, suivie de Melay et ses 1004 habitants. Les dix autres communes du territoire ont un nombre d'habitant oscillant entre 180 pour la commune de Bourg-le-Comte, et 545 pour la commune touristique d'Anzy-le-Duc.

Mise à jour mai 2025

En 2021 la population recensée par l'INSEE (données publiées en mai 2025) est de 6019 habitants. Soit la poursuite de la diminution du nombre d'habitants

Territoire	Population au 1 ^{er} janvier 2018
Marcigny	1785
Melay	1004
Anzy-le-Duc	545
Artaix	344
Baugy	522
Bourg-le-Comte	180
Céron	269
Chambilly	518
Chenay-le-Chatel	380
Montceaux-l'Étoile	297
Saint-Martin-du-Lac	253
Vindecy	260

Source : INSEE, Populations légales 2018

*Populations légales des communes de la
CC de Marcigny au 1^{er} janvier 2018*

L'évolution de la population depuis 1968

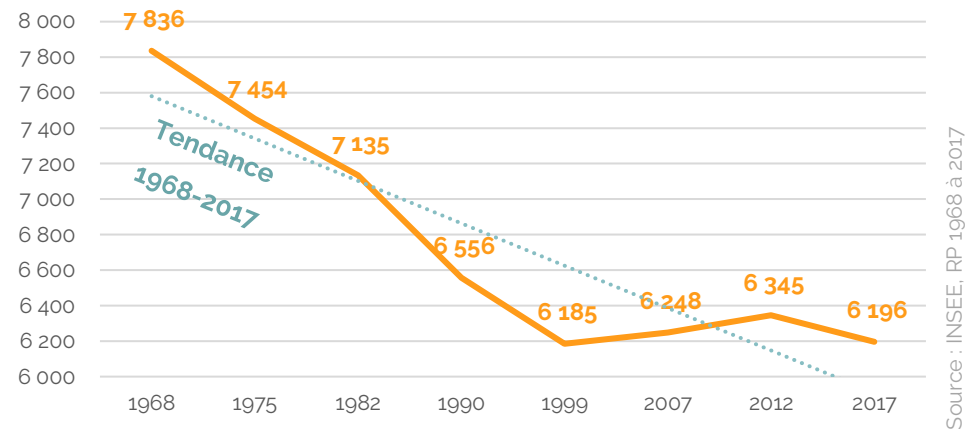
Le territoire de la communauté de communes de Marcigny tend à perdre des habitants depuis 1968. Avec 7836 habitants en 1968, et 6196 en 2017, le territoire a perdu près de 20,9% de sa population en 49 ans, soit en moyenne 0,48% par an.

Dans cette déprise démographique globale structurelle, plusieurs évolutions conjoncturelles sont observables.

D'abord, c'est entre 1968 et 1999, que le territoire a perdu la majorité de sa population. Entre ces deux dates, le territoire perdait en moyenne -0,76% de sa population chaque année.

Ensuite, entre 1999 et 2012, le territoire a connu une évolution positive de sa population avec une croissance annuelle moyenne d'environ 0,2%.

Enfin, entre 2012 et 2017, le territoire a connu une nouvelle baisse de sa population de -0,47% par an en moyenne entre ces deux dates.



Évolution du nombre d'habitants sur le territoire de la CC de Marcigny entre 1968 et 2017



Point de vigilance

Il est important de souligner que pour les communes les plus rurales, comptant un faible nombre d'habitants, les évolutions annuelles sur une courte période peuvent être soumises à de très fortes variations, en lien avec, par exemple, la création d'un lotissement ou le renouvellement démographique d'un lotissement plus ancien.

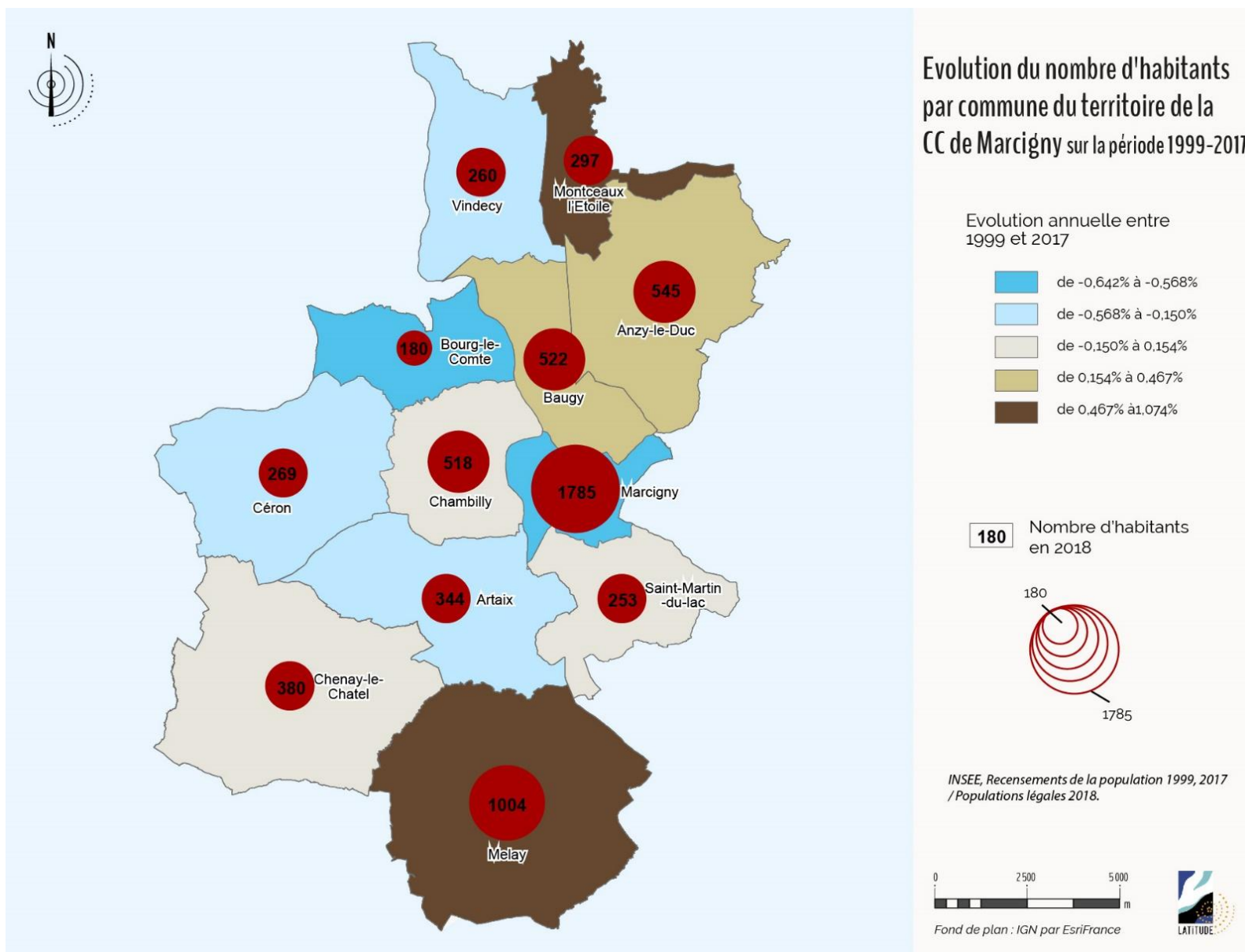
Cette tendance entre 1968 et 2017 est comparable à ce qui est observé à l'échelle du Pays Charolais Brionnais. Le département de Saône-et-Loire connaît dans le même temps une timide croissance de 0,01% par an, la région Bourgogne Franche-Comté de 0,24% et la France métropolitaine de 0,54%.

La ville centre du territoire, Marcigny, connaît une décroissance plus marquée avec une baisse du nombre d'habitants de -0,61% moyenne par an entre 1968 et 2017.

La carte en page suivante montre les évolutions du nombre d'habitants pour chaque commune de la communauté de communes de Marcigny pour les deux dernières décennies (entre 1999 et 2017).

Les évolutions par commune montrent des écarts importants. Marcigny affiche la plus forte baisse démographique du territoire sur la période 1999-2017 (-0,64% par an et -219 habitants), Melay, à l'inverse, montre une croissance de 2,07% par an (+174 habitants).

Il est intéressant de noter que sur cette période, ce sont les deux communes les plus peuplées du territoire qui font les deux extrêmes de cette évolution démographique. Melay profite de l'extension progressive de l'aire d'attraction de l'agglomération de Roanne, se développe beaucoup depuis 1999. Marcigny au contraire, s'est désindustrialisé, et a perdu beaucoup de ces habitants. Néanmoins, elle reste la ville centre du territoire et conserve les enjeux de centralité du territoire.



Définitions

Le **solde apparent des entrées sorties** approche la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties, au cours de la période considérée. Il est obtenu par différence entre la variation totale de la population au cours de la période considérée et le solde naturel.

Le **solde naturel** est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

L'**indicateur de jeunesse** est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Un indicateur autour de 1 indique que les 60 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire ; plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux personnes âgées, plus il est élevé plus il est favorable aux jeunes.

Un déclin démographique dû aux migrations hors du territoire

Le tableau suivant détaille la nature des évolutions démographiques depuis 1968 :

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,7	-0,6	-1,1	-0,6	0,1	0,3	-0,5
<i>due au solde naturel en %</i>	<i>0,1</i>	<i>-0,2</i>	<i>-0,3</i>	<i>-0,3</i>	<i>-0,1</i>	<i>-0,1</i>	<i>-0,4</i>
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	<i>-0,8</i>	<i>-0,4</i>	<i>-0,8</i>	<i>-0,3</i>	<i>0,3</i>	<i>0,4</i>	<i>-0,1</i>
Taux de natalité (‰)	14,9	12,0	10,2	8,4	9,9	10,6	8,6
Taux de mortalité (‰)	14,0	13,8	12,8	11,9	11,3	11,8	12,1

Source : INSEE, RP 1968 à 2017

Nature des évolutions démographiques entre 1968 et 2017 sur le territoire de la CC de Marcigny

Nous pouvons observer que lorsque le territoire a connu sa très forte baisse de la population, cela s'expliquait principalement par un solde apparent des entrées sorties négatif. Le solde naturel restait tout de même négatif sur la même période.

Entre 1999 et 2012, lorsque le territoire a connu une croissance de sa population, celui-ci était davantage dû à un solde migratoire positif. Le solde naturel restant négatif.



Mise à jour mai 2025

Le taux de décroissance semble s'être accentué depuis 2015 à -0.6%/an

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,7	-0,6	-1,1	-0,6	0,3	-0,5	-0,6
<i>due au solde naturel en %</i>	<i>0,1</i>	<i>-0,2</i>	<i>-0,3</i>	<i>-0,3</i>	<i>-0,2</i>	<i>-0,2</i>	<i>-0,7</i>
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	<i>-0,8</i>	<i>-0,4</i>	<i>-0,8</i>	<i>-0,3</i>	<i>0,5</i>	<i>-0,4</i>	<i>0,1</i>
Taux de natalité (‰)	14,9	12,0	10,2	8,4	9,8	10,1	6,6
Taux de mortalité (‰)	14,0	13,8	12,8	11,9	11,3	11,7	13,3

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales - État civil.

Un vieillissement de la population

En statistiques, l'indicateur qui est usuellement utilisé pour afficher le niveau de vieillissement d'une population est l'indice de jeunesse (voir définitions).

Ainsi, selon l'INSEE, la communauté de communes de Marcigny compte en 2017, 58 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de 60 ans et plus. Le territoire est très proche du Pays Charolais Brionnais (57), mais plus âgé que les autres territoires de comparaison (68% pour la Saône-et-Loire, 79 pour la région Bourgogne Franche-Comté et 94 pour la France).

La carte en page suivante détaille à l'échelle de la communauté de communes cet indicateur de jeunesse. Le tableau suivant montre sur une courte période (2007-2017), l'évolution de la répartition de la population par âge :

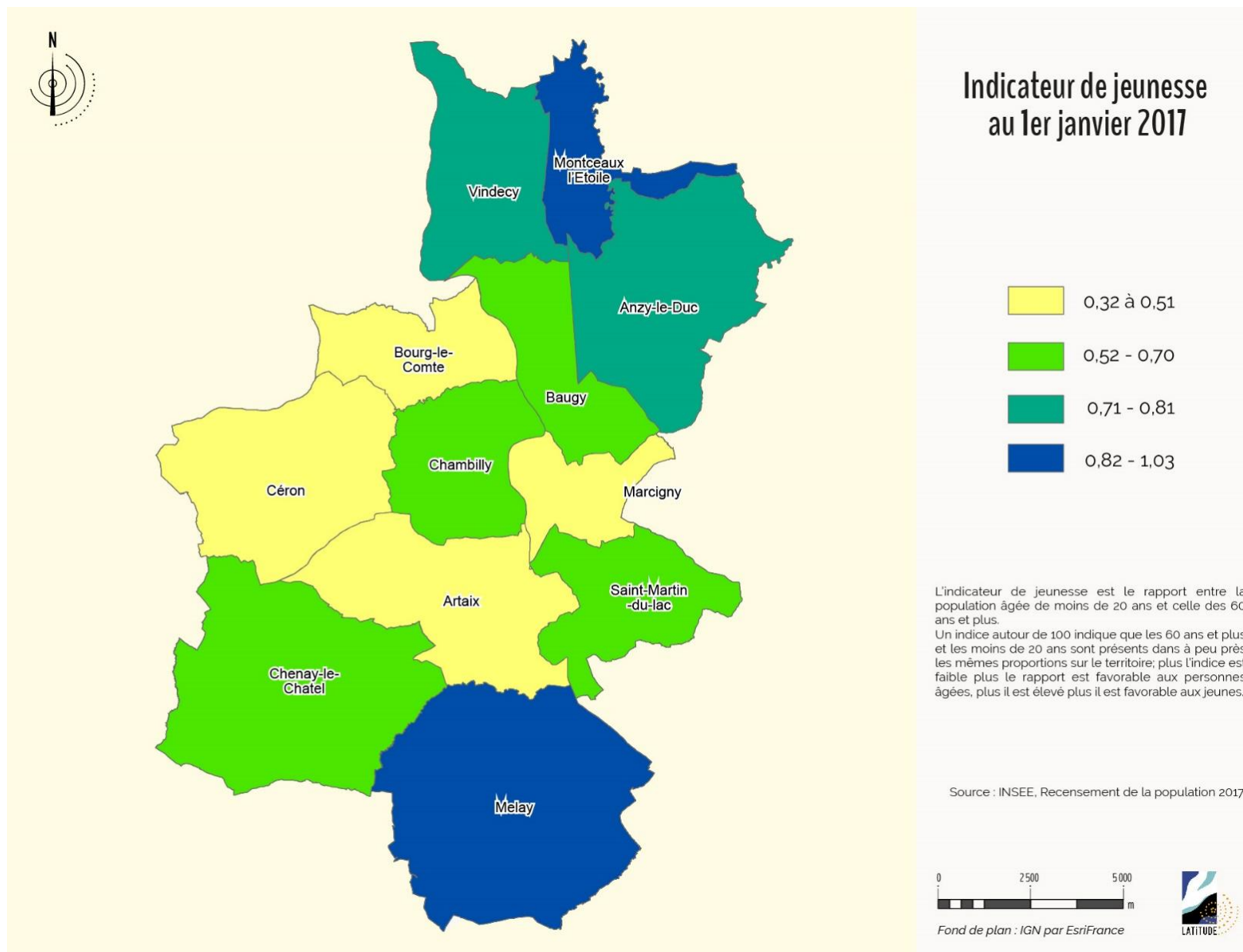
	0-14 ans		15-29 ans		30-44 ans		45-59 ans		60-74 ans		75 ans ou plus	
	Population	Part dans la pop. totale	Population	Part dans la pop. totale	Population	Part dans la pop. totale	Population	Part dans la pop. totale	Population	Part dans la pop. totale	Population	Part dans la pop. totale
2007	1006	16,1	832	13,3	1103	17,7	1295	20,7	1093	17,5	918	14,7
2012	1047	16,5	791	12,5	1033	16,3	1263	19,9	1223	19,3	988	15,6
2017	1032	16,7	693	11,2	944	15,2	1237	20,0	1305	21,1	984	15,9

Evolution de la répartition de la population par âge entre 2007 et 2017 sur le territoire de la communauté de communes de Marcigny

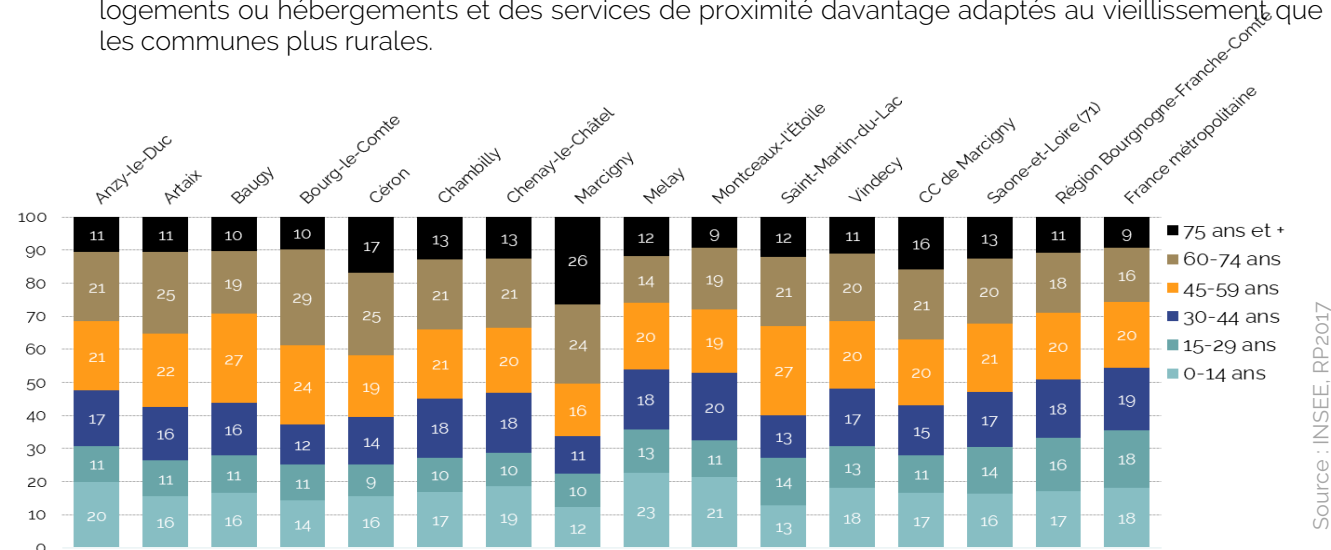
Entre 2007 et 2017, on constate une part plus importante de la population de plus de 60 ans (+4,8 points de pourcentages) et dans une moindre mesure l'augmentation de la part de la population de moins de 14 ans (+0,6 points de pourcentages). A contrario, la part de la population de 14 à 59 ans a largement diminué (-5,3 points de pourcentages).

Ainsi, la communauté de communes de Marcigny compte 37% de personnes âgées de 60 ans et plus en 2017, comme à l'échelle du Pays Charolais Brionnais, mais une part plus élevée qu'au niveau de la Saône et Loire (33%), de Bourgogne Franche-Comté (29%) ou de la France métropolitaine (25%).

Source : INSEE, RP 2007, 2012 & 2017



Marcigny, la ville centre du territoire, connaît en revanche une part plus importante (50%) du nombre d'habitants ayant plus de 60 ans (voir graphique page suivante). Cette sur représentation de cette classe d'âge s'explique par le caractère urbain de cette commune, qui propose une offre en logements ou hébergements et des services de proximité davantage adaptés au vieillissement que les communes plus rurales.



Source : INSEE, RP2017

Parts de la population par grandes tranches d'âges en 2017 sur le territoire de la CC de Marcigny et des territoires de comparaison

Ce vieillissement peut être expliqué par deux phénomènes :

- La concurrence qu'exercent d'autres territoires plus urbanisés sur la tranche d'âge des 20-30 ans notamment (emploi, formation, étude, etc.).
- Le territoire apparaît peu attractif pour les jeunes voulant poursuivre des études supérieures et des formations ainsi que pour les jeunes actifs. Les individus de cette tranche d'âge quittent souvent le territoire pour suivre des formations dans l'enseignement supérieur ailleurs et éprouvent ensuite des difficultés à trouver un emploi local correspondant à leur niveau de formation. Ils ne reviennent donc pas sur leurs terres d'origine.

Cette situation soulève donc le défi du maintien de la part des moins de 20 ans ou des 20-30 ans, qui s'impose comme un objectif essentiel pour maintenir la vitalité du territoire (l'emploi, logement, l'animation du territoire via la vie scolaire et associative etc.).

Mise à jour mai 2025

Le vieillissement se poursuit et reste accentué

	2010	2015	2021
0 à 14 ans	17,2	16,6	15,3
15 à 29 ans	12,9	11,2	11,0
30 à 44 ans	17,2	15,7	14,9
45 à 59 ans	20,5	20,1	20,4
60 à 74 ans	17,7	20,3	22,8
75 ans ou +	14,5	16,0	15,6

UN IMPORTANT DESSERREMENT DES MÉNAGES

Une augmentation du nombre de ménages

	Population	Ménages
1999	6 185	2656
2017	6 196	2863
Croissance annuelle moyenne	0,01%	0,40%

Source : INSEE, RP 1999 & 2017

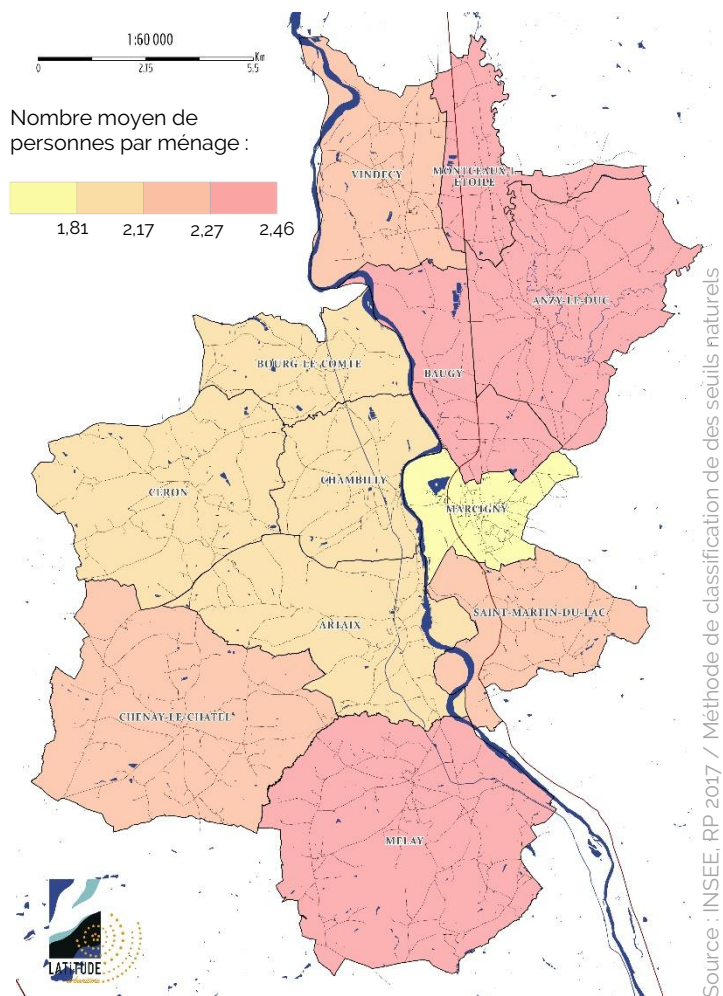
Evolution de la population et du nombre de ménages entre 1999 et 2017 sur le territoire de la CC de Marcigny

	1999	2017	Evolution	Croissance annuelle moyenne
Marcigny	932	934	2	0,01%
Melay	348	413	65	0,96%
Anzy-le-Duc	172	196	24	0,73%
Artaix	144	151	7	0,26%
Baugy	168	215	47	1,38%
Bourg-le-Comte	88	84	-4	-0,26%
Céron	120	122	2	0,09%
Chambilly	224	236	12	0,29%
Chenay-le-Chatel	164	173	9	0,30%
Montceaux-l'Étoile	100	118	18	0,92%
Saint-Martin-du-Lac	92	106	14	0,79%
Vindecy	104	115	11	0,56%
Total	2656	2863	207	0,42%

Source : INSEE, RP 1999 & 2017

Evolution du nombre de ménage sur le territoire de la CC de Marcigny entre 1999 et 2017

Ainsi on observe que sur la période 1999-2017, malgré la croissance presque nulle du nombre d'habitants (+0,01% par an en moyenne), le nombre de ménages augmente, avec 0,42% de croissance moyenne annuelle entre 1999 et 2017 (+ 207 ménages).



Taille des ménages sur le territoire de la CC de Marcigny en 2017

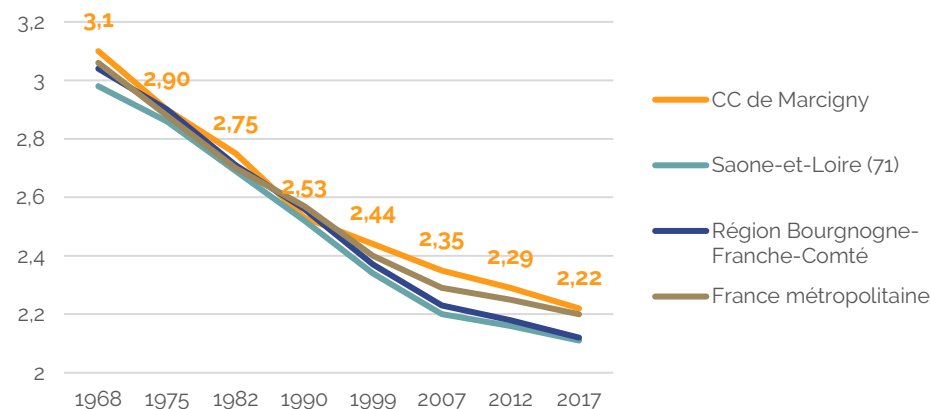
Une diminution structurelle de la taille des ménages

L'augmentation de la part des personnes des plus de 60 ans va de pair avec la diminution de la taille des ménages.

La taille moyenne des ménages est passée de 3,06 personnes par ménage en 1968 à 2,13 en 2017 (soit une diminution de -0,74% par an en moyenne). Ainsi, les ménages de la communauté de communes de Marcigny sont de taille un peu supérieure par rapport au département et la région (2,3 personnes par ménage pour les deux territoires). Cette diminution du nombre de personnes par ménage peut s'expliquer en partie par le vieillissement de la population (plus de personnes vivant isolées ou en couple).

Le territoire suit ici la tendance nationale qui veut que, sous l'effet du vieillissement de la population (allongement de la durée de la vie conjugué aux situations de veuvage), de la diminution du nombre d'enfant par femme, de la multiplication des familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes ; le nombre de personnes par ménage diminue. Ce phénomène constitue le desserrement démographique.

Si on observe ce desserrement à une échelle plus courte et récente, nous pouvons remarquer qu'avec 2,30 personnes par ménage en 1999 à 2,13 en 2017, la diminution de la taille des ménages ralentit (-0,43% par an en moyenne).



Evolution de la taille moyenne des ménages sur le territoire de la CC de Marcigny et des territoires de comparaison entre 1968 et 2017

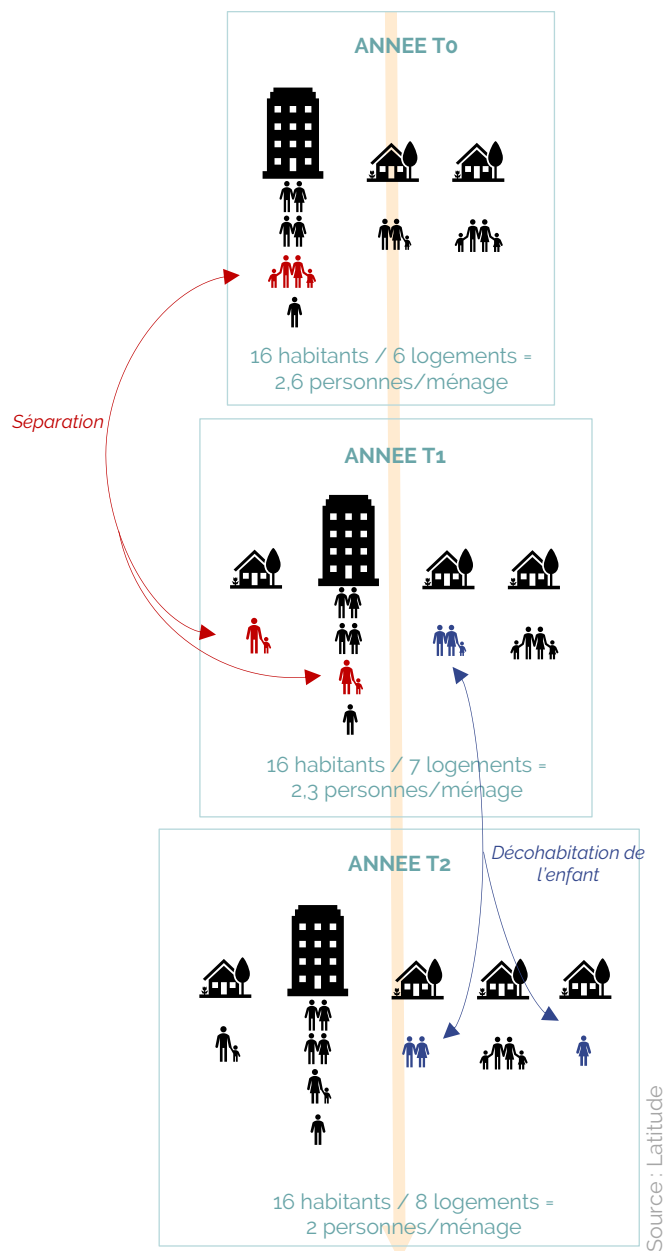
Mise à jour mai 2025

Le desserrement démographique se poursuit en effet alors que la population a diminué (-1.41% entre 2015 et 2021) dans la dernière période le nombre de ménage a continué d'augmenter (+0.4%).

La réduction de la taille des ménages se poursuit avec une part des ménages d'une personne qui continue d'augmenter.

Le besoin en logements s'oriente de plus en plus vers des petites typologies pour accompagner cette dynamique démographique.

Type de ménages	Nombre de ménages						Population des ménages		
	2010	%	2015	%	2021	%	2010	2015	2021
Ensemble	2 831	100,0	2 860	100,0	2 872	100,0	6 288	6 079	5 993
Ménages d'une personne	886	31,3	998	34,9	1 054	36,7	886	998	1 054
Hommes seuls	359	12,7	429	15,0	435	15,1	359	429	435
Femmes seules	527	18,6	569	19,9	619	21,6	527	569	619
Autres ménages sans famille	44	1,6	29	1,0	15	0,5	128	63	30
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	1 901	67,1	1 833	64,1	1 803	62,8	5 274	5 018	4 909
Un couple sans enfant	1 037	36,6	982	34,3	975	33,9	2 136	1 999	1 965
Un couple avec enfant(s)	692	24,4	680	23,8	623	21,7	2 693	2 633	2 428
Une famille monoparentale	172	6,1	171	6,0	205	7,1	445	387	516



Phénomène de desserrement des ménages

La prise en compte de ce desserrement dans le futur PLUi

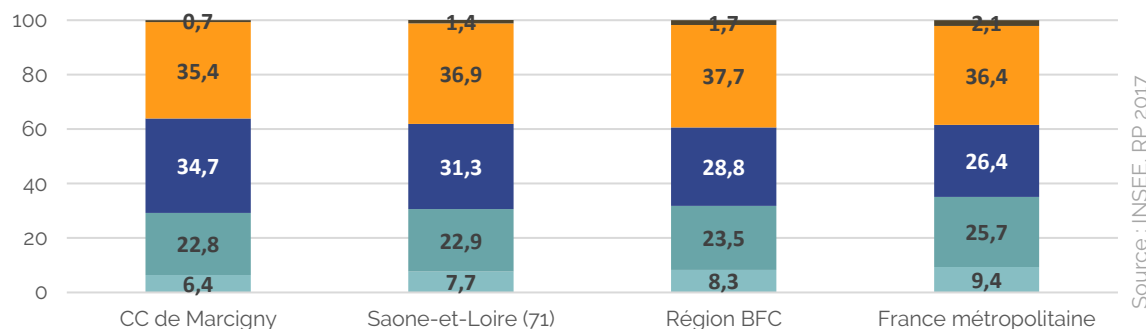
La taille des ménages diminuant, il faut de plus en plus de résidences principales pour loger la même population. Ainsi la taille des ménages ne pouvant être définie par avance, le desserrement très important pour le territoire de la communauté de communes de Marcigny implique un accompagnement de cette dynamique par le PLUi.

Le desserrement est un phénomène sociétal et les tendances qui portent le desserrement ne sont pas terminées.

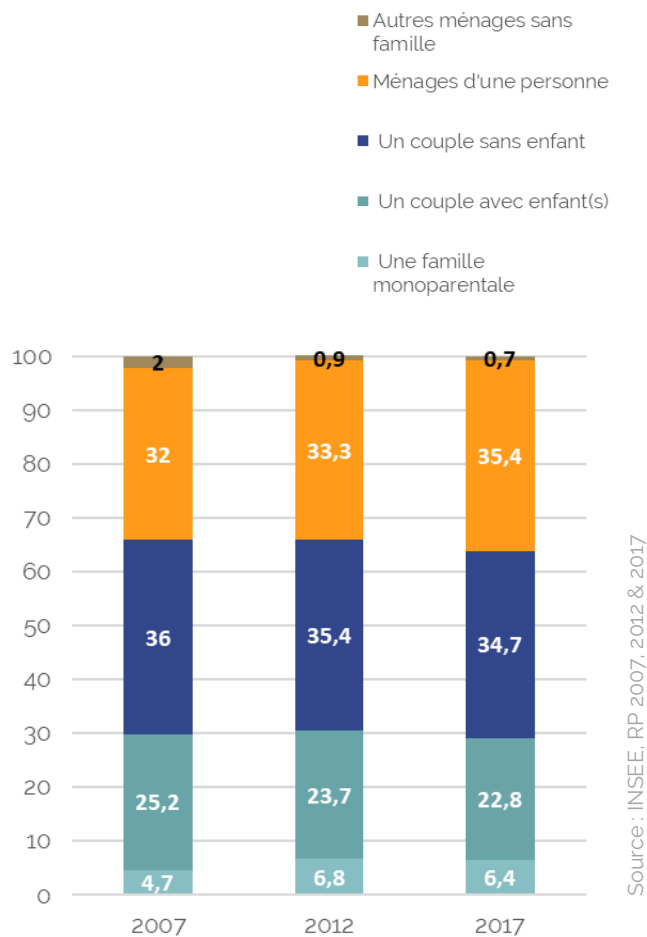
Le PLUi devra donc en compte ce phénomène dans ses projections (cf. *Calcul du « point mort »*).

Une composition des ménages de moins en moins familiale

Le profil moyen des ménages de la communauté de communes de Marcigny est proche de ce qui est observé pour le département de la Saône et Loire, avec un gros tiers de personnes seules, un gros tiers de couples sans enfants et un petit tiers de familles (couples ou personnes seules avec enfants).



Comparaison de la composition familiale des ménages en 2017 sur le territoire de la CC de Marcigny avec les territoires de comparaison



Evolution de la composition familiale des ménages au sein de la CC de Marcigny entre 2007 et 2017

Conformément au phénomène de desserrement des ménages, les ménages de petite taille (ménages d'une personne, familles monoparentales, couples sans enfant) sont de plus en plus nombreux sur le territoire de la communauté de commune de Marcigny. En effet, en 2017, les ménages d'une personne représentaient 35,4% des ménages du territoire ; les familles monoparentales : 6,4 % et les couples sans enfant : 34,7% ; contre respectivement 32%, 4,7% et 36% en 2007.

De plus, il apparaît que les ménages de petites tailles sont largement surreprésentés dans les centres. Ainsi en s'appuyant sur les données carroyées de l'INSEE issues de sa base de données FILOSOFI, nous pouvons remarquer dans les centres de la ville de Marcigny et du bourg de Melay, en 2015, plus de la moitié des ménages sont des ménages composés d'une seule personne (voir cartes page suivante).

Cela s'explique par un caractère plus urbain de ces communes où les logements collectifs et de petite taille sont plus nombreux. Dans les autres communes, les personnes seules représentent en moyenne moins de 50% des ménages vivant dans les centres bourgs.

Les planches cartographiques dans les pages suivantes présentent la part des ménages composés d'une seule personne en 2015 dans les centres des communes du territoire.



Source : INSEE, données carroyées, FILOSOFI 2015

Part des ménages composés d'une seule personne dans les centres des communes de la CC de Marcigny en 2015



Part des ménages composés d'une seule personne dans les centres des communes de la CC de Marcigny en 2015

DES MÉNAGES MODESTES

Définition de l'unité de consommation

Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on divise le revenu par le nombre d'**unités de consommation (UC)**. Celles-ci sont généralement calculées de la façon suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage,
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

C'est une échelle d'équivalence qui tient compte des économies d'échelle au sein du ménage

Mise à jour mai 2025

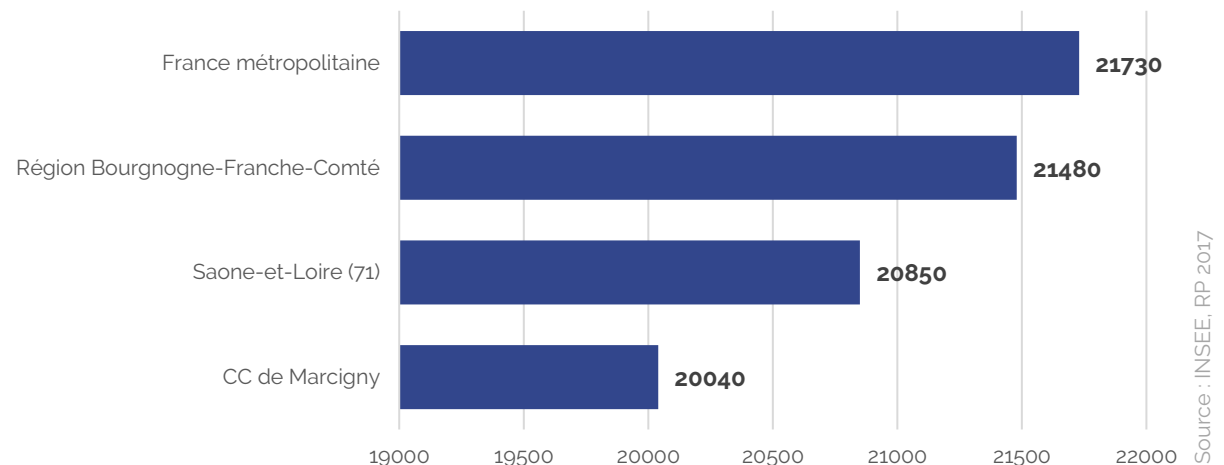
Le revenu médian publié par l'INSEE est en 2021 de 21550 euros/an et reste inférieur aux secteurs de comparaison.

Un niveau de vie inférieur aux territoires de comparaison

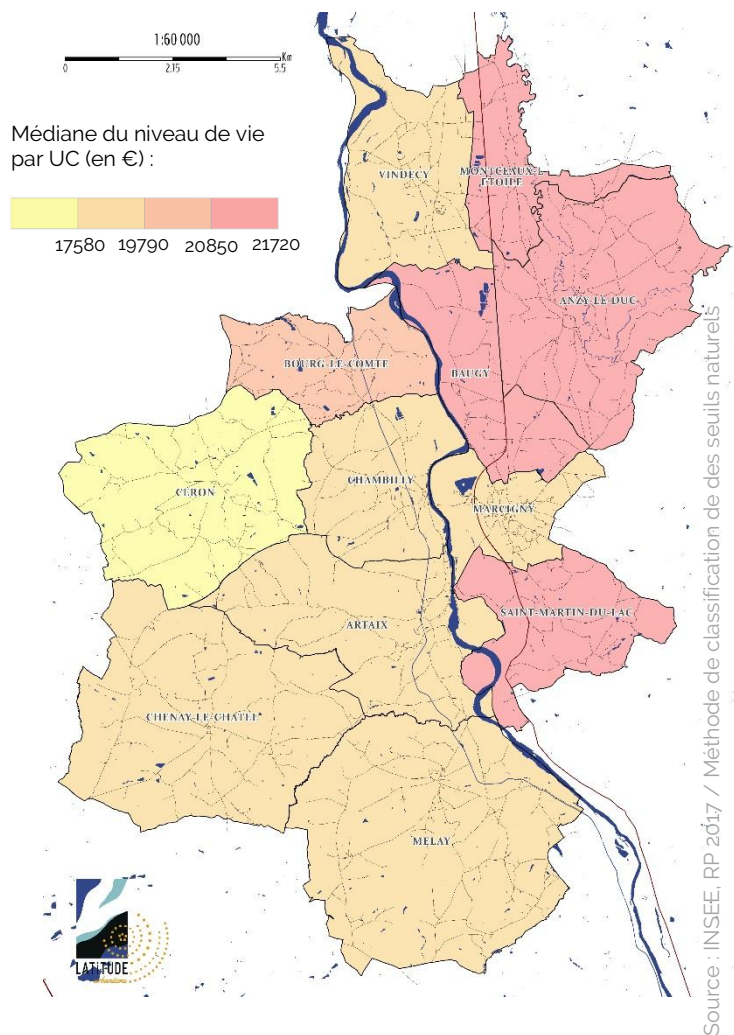
En statistiques, le niveau de vie se mesure en divisant le revenu d'un foyer par son nombre d'unités de consommation (voir définition).

L'intérêt de cet indicateur est de pouvoir comparer des ménages de composition différente, en partant du principe qu'un couple ou une famille n'a pas besoin de gagner deux ou trois fois plus qu'un célibataire pour avoir la même aisance financière.

Ainsi, sur le territoire de la communauté de communes de Marcigny, la médiane du niveau de vie pour une unité de consommation est de 20 040€ ; soit des montants inférieurs à ce qui est observé pour le département (20 850€), la région (21 480€) ou la France métropolitaine (21 730€).



Médiane du niveau vie par unité de consommation (en €) en 2017 sur le territoire de la CC et des territoires de comparaison

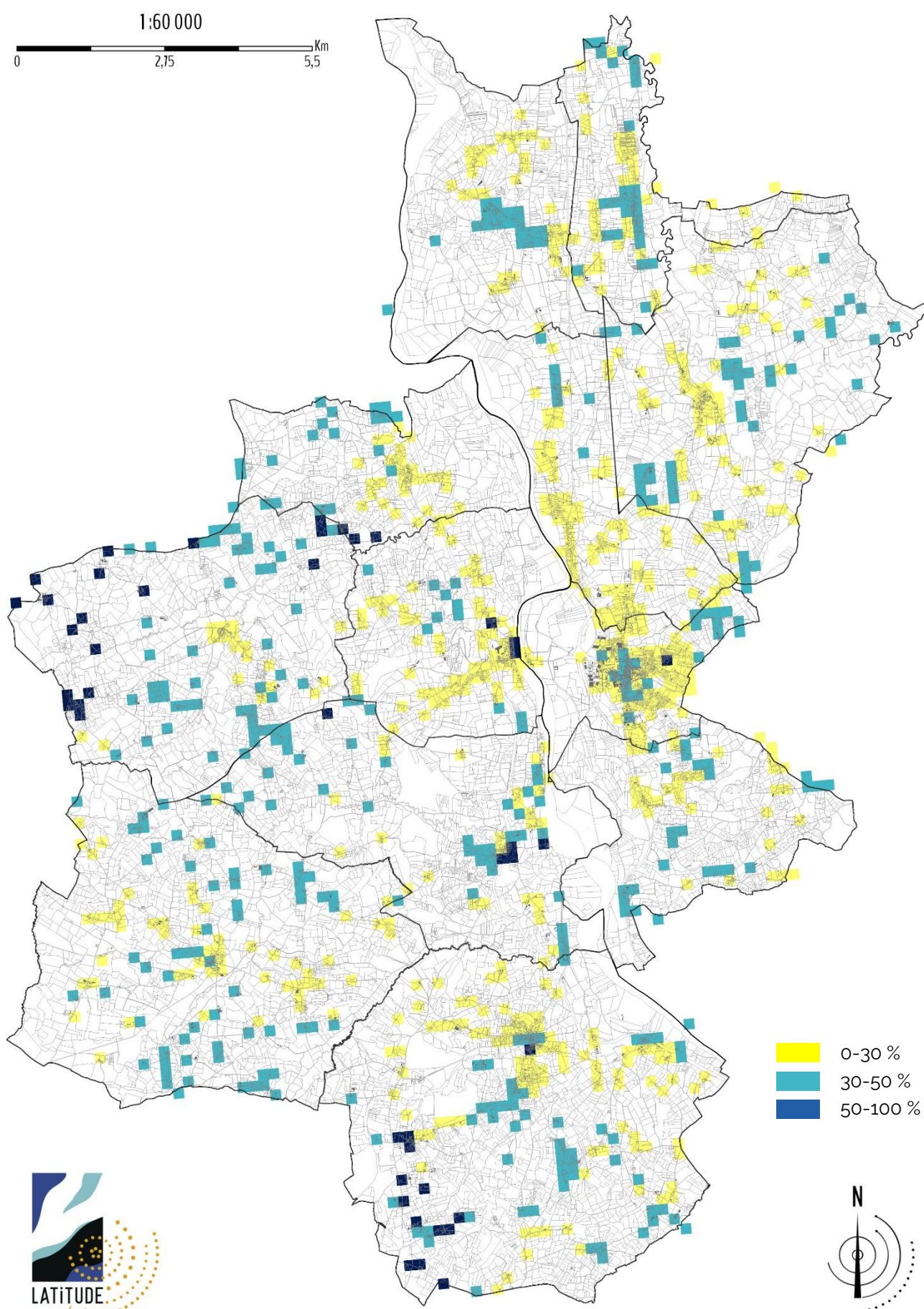


Médiane du niveau de vie par unité de consommation sur le territoire de la CC de Marcigny en 2017

Les planches cartographiques présentées dans les pages suivantes montrent la concentration des ménages les plus pauvres sur le territoire de la communauté de communes de Marcigny.

Ces données par rapport aux enjeux du PLUI et de la production de logements montrent la nécessité de répondre aux besoins en logements abordables en locatif ou en accession.

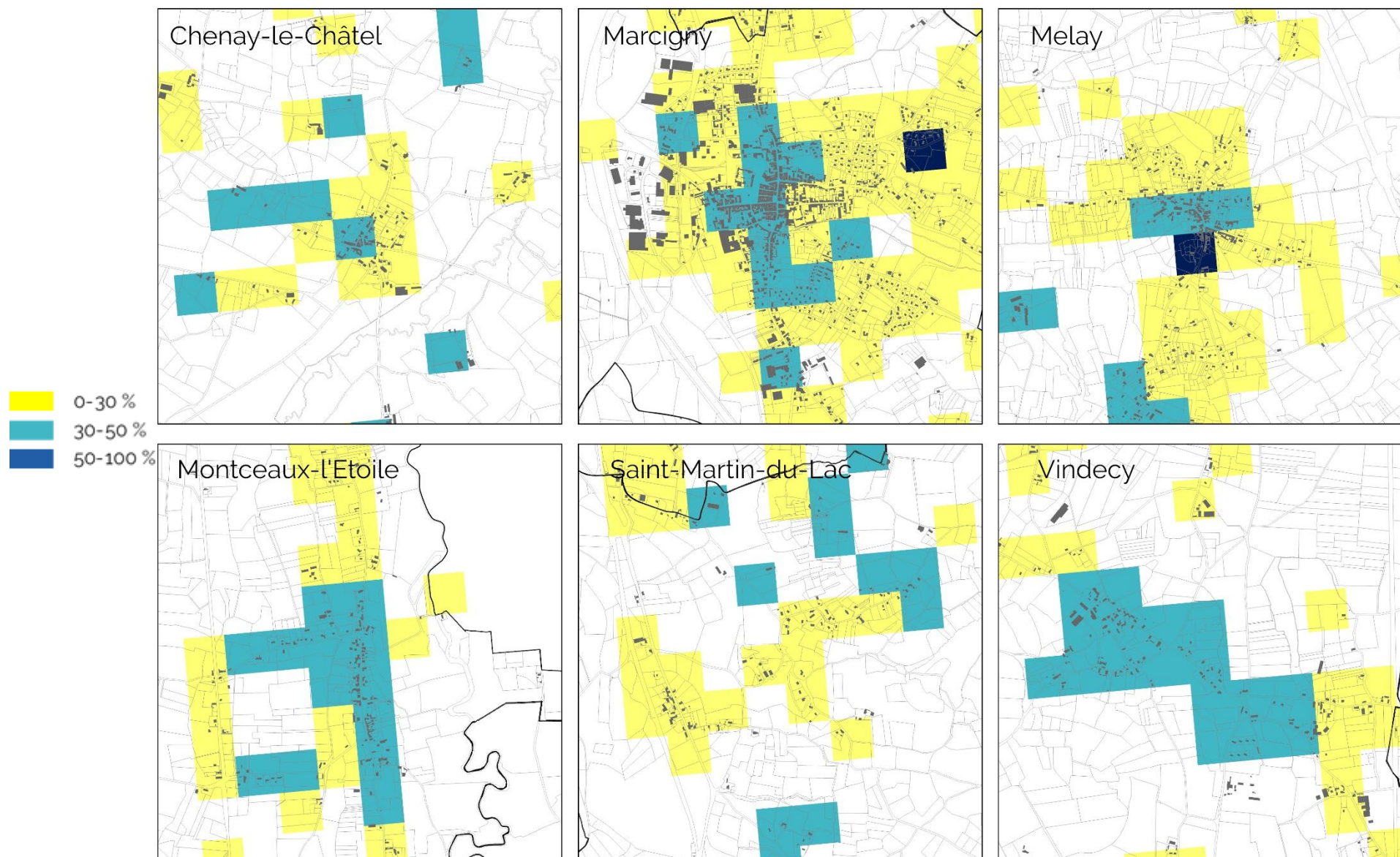
Part des ménages situés en dessous du seuil de bas revenus national (60% du revenu médian par UC) en 2015





Source : INSEE, données carroyées, FILOSOFI 2015

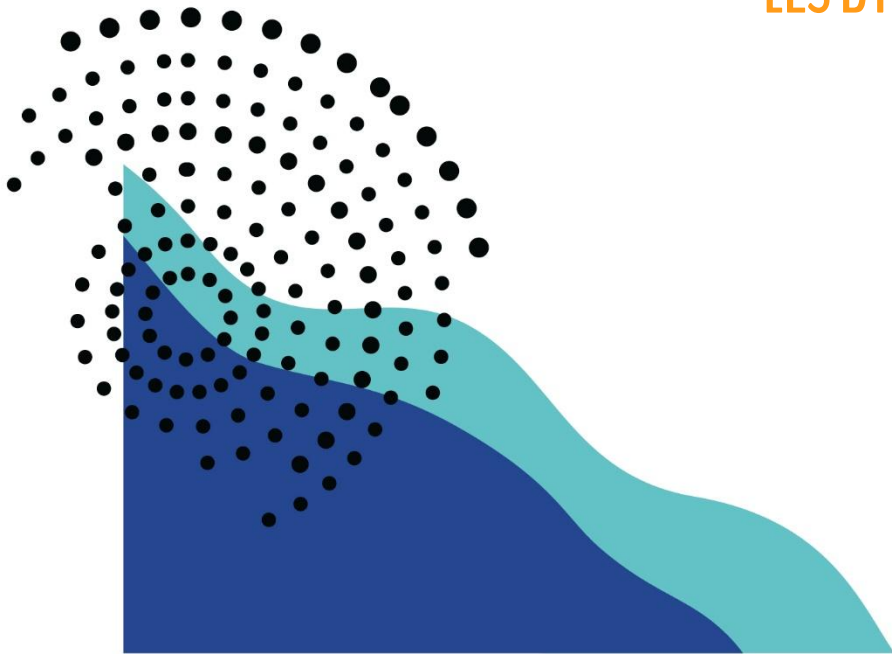
Part des ménages situés en dessous du seuil de bas revenus national (60% du revenu médian par UC) en 2015



Source : INSEE, données carroyées, FILOSOFI 2015

Part des ménages situés en dessous du seuil de bas revenus national (60% du revenu médian par UC) en 2015

LES DYNAMIQUES DE L'HABITAT



UN PARC DE LOGEMENTS QUI PRÉSENTE DES DISPARITÉS

Que disent les documents cadres ?

Concernant le parc de logements existants sur son territoire, le SCoT du Pays Charolais Brionnais intègre pleinement la question de sa requalification (axe 3 / Orientation 5 / Objectif 1) :

Requalifier le parc ancien, public et privé, et reconquérir les logements vacants, notamment dans les centres villes et centres bourgs

Reconquérir et améliorer l'habitat ancien

Les hypothèses ayant conduit à l'estimation du besoin en logements sont fondées sur un effort accru de reconquête et amélioration de l'habitat ancien : remise sur le marché de logements vacants, reconquête de résidences secondaires anciennes et sous-occupées, mais aussi effort d'amélioration du parc ancien occupé pour prévenir son délaissement.

➔ *Prescription : Les documents d'urbanisme fixent des objectifs et définir des moyens d'action pour lutter contre l'habitat indigne*

Améliorer l'efficacité énergétique des logements existants

➔ *Recommandation : Les documents d'urbanisme locaux déterminent l'aspect extérieur des constructions ainsi que leurs performances énergétiques et environnementales. L'isolation par l'extérieur du bâti existant sera possible, en tenant compte des objectifs de préservation du patrimoine bâti remarquable, même s'il entraîne un dépassement sur l'espace public.*

Il intègre également les enjeux de diversification de l'offre en logements afin de mieux répondre aux parcours résidentiels des habitants du territoire (axe 3 / Orientation 5 / Objectif 3) :

Diversifier l'offre en logements pour mieux répondre aux parcours résidentiels

Poursuivre et accompagner les efforts de requalification des logements locatifs sociaux

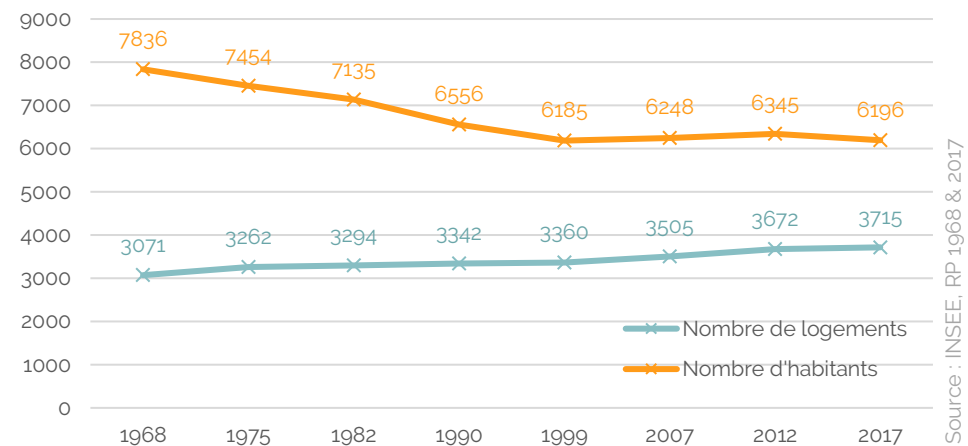
Diversifier l'offre en logements

➔ *Recommandations :*

- o *Une réflexion sur l'adéquation entre l'offre de logements et les besoins des populations doit être menée dans les documents d'urbanisme locaux. Notamment, il convient de préciser les besoins en petits logements, logements locatifs, logements locatifs sociaux...*
- o *Il ne s'agit bien évidemment pas de construire de grands ensembles d'habitat collectif mais de petits immeubles bien insérés dans le tissu urbain existant, de manière à permettre les parcours résidentiels de catégories de ménage pour qui l'habitat pavillonnaire ne répond pas à leurs besoins : seniors, jeunes, personnes seules ou familles séparées, petits ménages, etc.*
- o *C'est dans ces petites opérations que devront prioritairement être situés les petits logements (2 à 3 pièces) que les programmes locaux de l'habitat devront veiller à programmer à hauteur des besoins identifiés dans leur diagnostic. De même, l'habitat individuel ne doit plus être exclusivement réalisé de manière pavillonnaire et sous forme d'habitat diffus, entraînant une forte consommation foncière par logement et une localisation pas toujours pertinente. La réalisation d'opérations d'ensemble doit permettre là encore une diversification des produits vers des formes d'habitat individuel mieux organisé, sur une plus petite parcelle, proposant de l'individuel jumelé ou en bande, voire de l'habitat intermédiaire (habitat semi-collectif de petite dimension avec accès individualisés, jardins ou terrasses privatifs, gestion du vis-à-vis...) attractif pour de jeunes seniors, des personnes seules, etc.*

Une hausse non négligeable du nombre de logements

Le nombre de logements sur le territoire de la communauté de communes de Marcigny est passé de 3071 en 1968 à 3715 en 2017, soit une augmentation de 20,97% entre ces deux dates, et une croissance annuelle moyenne de +0,39%. Sur la même période, la croissance annuelle moyenne de la population du territoire de la communauté de communes a été de -0,48%.



Comparaison des évolutions du nombre de logements et d'habitants sur le territoire de la CC de Marcigny entre 1968 et 2017

Sur une période plus courte et plus récente, le nombre de logements a augmenté de 10,5% entre 1999 et 2017, passant de 3360 à 3714 entre ces deux dates, soit une croissance annuelle moyenne de 0,56%. Sur la même période, la croissance annuelle moyenne de la population du territoire de la communauté de communes a été de 0,01%.

Ce déséquilibre apparent est la conséquence des phénomènes démographiques évoqués (décohabitation, desserrement des ménages, etc.) : une part de la construction de logements permet de répondre aux besoins des habitants et de maintenir la population en place.

Calcul du « point mort »

La communauté de communes de Marcigny connaît une stagnation de sa population entre 1999 et deux dates.

Sur la période plus courte 2007-2017, le territoire a perdu 52 habitants, soit une baisse moyenne de - 0,08% chaque année. Sur cette période, 173 nouveaux logements ont été construits (Sitadel2).

Une grande majorité des logements construits sur le territoire ont uniquement permis de maintenir la population sur le territoire, c'est ce que l'on nomme le « point mort ».

Le calcul du « point mort » permet de déterminer le nombre de logements à produire, pour maintenir une population constante (en volume) sur un territoire, afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements. Il se mesure a posteriori et constitue un besoin a minima.

Il résulte de l'addition de trois besoins essentiels : le desserrement des ménages, le renouvellement du parc de logements et la variation des résidences secondaires sur le territoire.

L'estimation de ce point mort se fait sur la base des dernières données de l'INSEE, soit sur la période 2007-2017.

Le desserrement des ménages

Expliqué précédemment dans le cahier, le desserrement des ménages se calcule de la façon suivante.

En divisant la population des résidences principales de 2007 par la taille des ménages en 2007, on obtiendrait en toute logique le nombre de ménages en résidences principales en 2007.

Mais en remplaçant dans cette formule la taille des ménages en 2007 par celle en 2017, on obtient, pour une population stable, le nombre de résidences principales total théorique nécessaire en 2017.

En soustrayant le nombre de résidences principales en 2007 à la valeur obtenue précédemment, on obtient le besoin en résidences principales qui aurait été à créer pour compenser le desserrement.

Phénomène		Méthode de calcul	Résultat
A	Desserrement des ménages	$\frac{\text{Population de 2007}}{\text{Taille des ménages de 2017}} - \text{Parc de résidences principales en 2007}$ $=$ $(6248 / 2.13) - 2766$	167

Ainsi, en 2017, pour loger la même population qu'en 2007, il aurait fallu produire 167 logements, soit 16 ou 17 logements par an pour répondre à la diminution de la taille des ménages.

Le renouvellement du parc de logements

Phénomène		Méthode de calcul	Résultat
B	Renouvellement du parc de logements	$\frac{\text{Nombre de logements autorisés entre 2007 et 2017}}{\text{(Sitadel2)}} - \text{Variation du parc de logements entre 2007 et 2017 (INSEE)}$ $=$ $173 - (3715 - 3505)$	-37

On observe que le renouvellement du parc de logements sur le territoire de la Communauté de communes de Marcigny est de -37. Ce résultat négatif indique que la construction de logements a été inférieure à la variation du parc de logements.

Autrement dit, les logements ne se sont pas créés par construction nouvelle, mais dans le bâti déjà existant : divisions de grands logements, changements de destinations de granges vers des logements, transformation de locaux commerciaux en logements, etc.

La variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires

Elle permet de mesurer la production nécessaire pour assurer un minimum de fluidité au marché. Il s'agit d'évaluer le nombre minimum de logements nécessaires à la rotation des ménages, et l'entretien du parc de logements et se mesure selon la formule suivante :

Phénomène		Méthode de calcul	Résultat
C	Variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires	Logements vacants et résidences secondaires en 2017 (INSEE) - Logements vacants et résidences secondaires en 2007 (INSEE) = $(380 + 472) - (387 + 351)$	114

Entre 2007 et 2017, les variations sur le parc de logements ont fait que 114 logements ont été transformés soit en résidences secondaires, soit sont devenus des logements vacants.

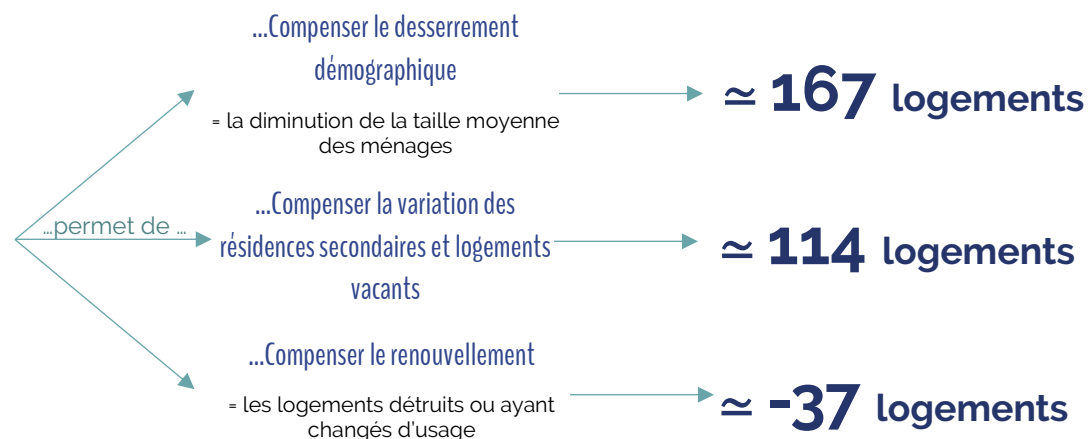
Conclusion

Le « point mort » du territoire de la CC de Marcigny

La notion de « point mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes)



La création de logements...



Ainsi sur le territoire de la communauté de communes de Marcigny, pour compenser le desserrement démographique, la variation des résidences secondaires et des logements vacants ainsi que le renouvellement du parc de logements, il faudrait construire environ 244 logements sur le territoire sur 10 ans, soit environ 24 logements par an. Il faudra donc ajouter à ces besoins, la réponse à donner à la croissance démographique

Mise à jour mai 2025

Le nombre total de logements a continué à augmenter : +1,3 % dans la dernière période

Mais le nombre de résidences principales a quant à lui diminué : -0,85% dans la même période

Il est à noter que le taux et le nombre de logements vacants a augmenté dans la même période

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Ensemble	3 071	3 262	3 294	3 342	3 360	3 608	3 687	3 735
Résidences principales	2 528	2 488	2 537	2 560	2 657	2 847	2 865	2 849
Résidences secondaires et logements occasionnels	266	337	349	370	364	390	355	392
Logements vacants	277	437	408	412	339	371	467	494

Un parc ancien en cours de revalorisation

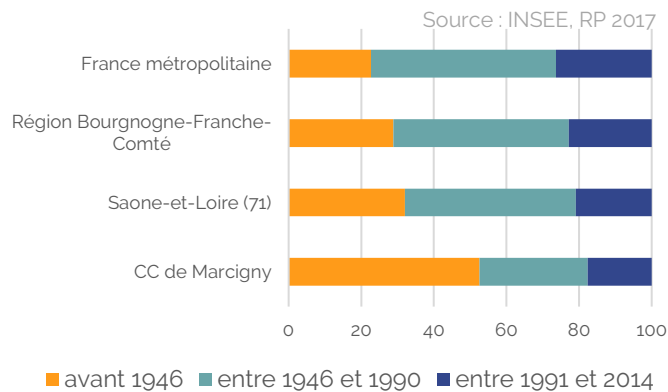
Un parc ancien très important sur le territoire

On compte plus de la moitié des logements du territoire construits avant 1946 (52,6%), 29,8% de 1946 à 1990 et 17,6% construits de 1991 à 2014 selon l'INSEE en 2017.

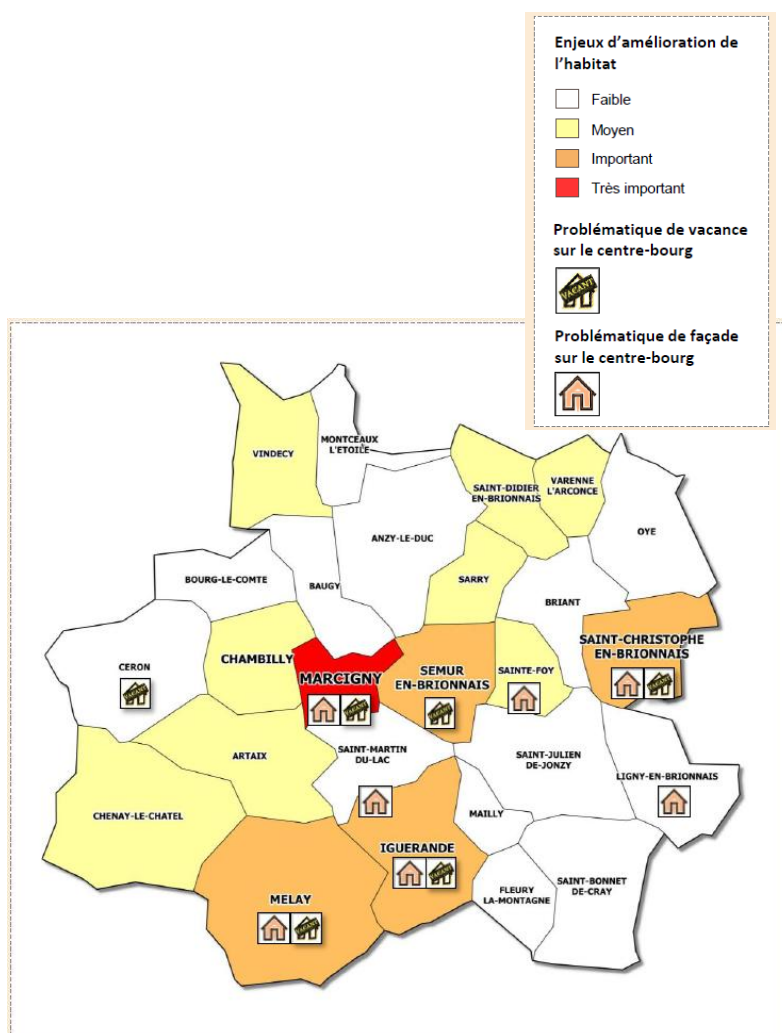
La part des logements construits avant 1946 est largement supérieure aux territoires de comparaison : 32% pour le département, 28,8% pour la région et 22,7% pour la France métropolitaine :

Libellé géographique	% Résidences principales construites avant 1919	% Résidences principales construites entre 1919 et 1945	% Résidences principales construites entre 1946 et 1970	% Résidences principales construites entre 1971 et 1990	% Résidences principales construites entre 1991 et 2005	% Résidences principales construites entre 2006 et 2014
Anzy-le-Duc	48,7	12,8	5,6	14,4	8,2	10,2
Artaix	50,7	8,0	10,7	13,3	10,7	6,7
Baugy	27,4	10,4	7,1	23,7	15,4	16,0
Bourg-le-Comte	47,5	16,3	10,0	15,0	7,5	3,8
Céron	73,6	7,9	3,1	0,8	8,1	6,4
Chambilly	40,0	10,2	17,0	14,0	11,9	6,8
Chenay-le-Châtel	54,4	14,0	7,0	5,8	11,1	7,6
Marcigny	30,0	11,1	17,5	29,0	6,3	6,1
Melay	53,5	10,1	3,2	14,3	5,2	13,7
Montceaux-l'Étoile	37,7	11,4	7,9	14,0	13,2	15,8
Saint-Martin-du-Lac	45,2	7,7	5,8	17,3	15,4	8,7
Vindecy	44,7	8,8	12,3	19,3	11,4	3,5
CC de Marcigny	41,8	10,8	10,9	18,9	8,9	8,7
Saône-et-Loire (71)	22,2	9,8	19,4	27,7	12,4	8,5
Région Bourgogne - Franche-Comté	20,5	8,3	20,1	28,2	13,8	9,0
France métropolitaine	13,5	9,2	21,7	29,2	15,6	10,7

Source : INSEE, RP 2017



Part des logements par année de construction sur le territoire de la communauté de communes de Marcigny et des territoires de comparaison en 2017



Source : Étude pré OPAH, décembre 2020

Enjeux d'amélioration de l'habitat issus de l'étude pré-OPAH

Le parc ancien apparaît classiquement plus représenté en milieu rural qu'en milieu urbain, en raison d'un développement souvent plus récent que celui des villes et d'un renouvellement urbain moins présent (souhait de conserver le cachet de l'habitat traditionnel conjugué à une densification des centres bourgs encore très récente en milieu rural).

Comme partout, le poids du parc construit entre 1946 et 1990, pose la question de sa requalification (confort, accessibilité, efficacité énergétique), si elle n'a pas déjà été effectuée (et notamment pour le parc construit avant les premières normes énergétiques de 1974). Ainsi, près de 63,5% des logements du territoire - au moins - sont donc susceptibles de présenter des besoins en réhabilitation thermique pour atteindre les standards de confort contemporain.

En parallèle, le parc de logements anciens constitue également un patrimoine riche, qui pourra être préservé par le biais des outils réglementaires.

Le parc récent se situe plutôt en retrait par rapport aux échelles de comparaison. La part la plus élevée étant celle observée en France métropolitaine (10,7% du parc produit depuis 2006 contre 8,7% pour la communauté de communes de Marcigny et 6,1% pour la commune de Marcigny).

Mise à jour mai 2025

Période d'achèvement	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2019	2 831	100,0
<i>Avant 1919</i>	<i>1 128</i>	<i>39,8</i>
<i>De 1919 à 1945</i>	<i>286</i>	<i>10,1</i>
<i>De 1946 à 1970</i>	<i>322</i>	<i>11,4</i>
<i>De 1971 à 1990</i>	<i>541</i>	<i>19,1</i>
<i>De 1991 à 2005</i>	<i>250</i>	<i>8,8</i>
<i>De 2006 à 2018</i>	<i>304</i>	<i>10,8</i>



La remise sur le marché des logements vacants de centre : un enjeu fort du territoire



Un parc en cours de rénovation

La question de la rénovation et de la réhabilitation du parc ancien a toujours été au cœur des politiques et des actions menés par la communauté de communes de Marcigny en matière d'habitat.

Ainsi dès 2013, la collectivité – avec la communauté de communes de Semur-en-Brionnais – a conduit à la finalisation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de 2013 à 2016, prolongée d'une année supplémentaire jusqu'en 2017.

Elle avait pour objectifs :

- Intervenir sur le parc de logements occupés par leurs propriétaires :
 - Diminuer la consommation énergétique des logements, notamment les propriétaires occupants en précarité énergétique.
 - Amélioration des logements propriétaires occupants pour rendre plus satisfaisantes les conditions de vie des ménages à faibles ressources.
- Intervenir sur le parc locatif privé pour :
 - Accroître et diversifier le parc de logements à loyer conventionné social ;
 - Améliorer les conditions de vie des locataires par des travaux de mise aux normes ;
 - Résorber la vacance en réhabilitant des logements ou immeubles vacants.
- Mise en œuvre d'un volet contre l'habitat indigne

En 2020, les deux collectivités ont décidé de relancer une nouvelle OPAH pour 2021. L'étude pré-OPAH dégageait dans son diagnostic les enjeux suivants :

- Adapter, améliorer les logements et lutter contre le mal logement habitat indigne et dégradé, précarité énergétique et adaptation au vieillissement ;
- Favoriser une qualité d'habitat (accessibilité des logements, meilleur confort...) ;
- Améliorer l'offre de logements locatifs à loyers modérés ;
- Réhabiliter ou reconvertir les corps de ferme pour préserver le patrimoine remarquable du territoire ;
- Dans les principaux centres bourgs, harmoniser l'attractivité et la qualité résidentielle en mobilisant

la vacance et l'habitat dégradé ; Toutefois cette thématique est complexe, car ces logements même réhabilités ne correspondent pas aux attentes des habitants (manque d'espaces extérieurs, manque de stationnement résidentiel...).

- Maintenir la centralité des principaux centres villes pour préserver la vie du territoire infrastructures, équipements, commerces, cadre de vie ;
- Rendre plus visible le dispositif Habiter Mieux, faire le lien entre les dispositifs existants et associer l'ensemble des acteurs (professionnels de l'immobilier, artisans) au futur dispositif.

Un habitat orienté vers de grands logements individuels

Des typologies de logements peu diversifiées

La communauté de commune de Marcigny dispose d'un parc de logements constitué en grande majorité de logements individuels puisque plus de 85% sont des maisons individuelles. Ce poids de la maison individuelle sur le territoire de la communauté de communes augmente depuis 2007, où à cette date, 83,9% des logements étaient des maisons individuelles.

Cette augmentation du nombre de maisons sur le territoire intercommunal témoigne d'une aspiration encore très forte, pour les ménages, d'habiter un logement qui dispose d'un espace extérieur individuel. C'est ce type de logement et les modes de vie qui lui sont associés que les individus recherchent sur le territoire.

La maison individuelle – telle qu'elle a été développée ces dernières décennies – est toutefois très consommatrice d'espaces naturels et agricoles. Leur développement homogène peut également conduire à une banalisation des paysages de chaque commune. Il est donc important de pouvoir diversifier et densifier les formes des futures maisons pour une meilleure qualité de vie : terrains plus petits, offres de logements intermédiaires, etc.

Les planches cartographiques présentées dans les pages suivantes montrent la concentration des ménages vivant en maison individuelle sur le territoire de la communauté de communes de Marcigny.

Focus sur les demandes actuelles en matière de logements plus spacieux

(Source Baromètre qualité IPSOS – logements « à la conquête de l'espace » - Octobre 2020)

L'Association QUALITEL a publié la quatrième édition de son Baromètre annuel consacré à la Qualité du logement, en partenariat avec Ipsos. Cette étude de grande ampleur mesure les attentes des Français en matière de logement. Elle relève les principaux points suivants qui expliquent la demande qui s'exprime de plus en plus en direction de la maison individuelle dans les espaces ruraux :

- **Les logements actuels apparaissent inadaptés et souvent trop petits**

Les 34-44 ans disposent en moyenne de 37 m² par personne, soit près de deux fois moins que les plus de 60 ans (64 m² par personne en moyenne). Alors que les besoins en espace sont plus importants pour les ménages actifs.

Le manque d'espace dégrade la vie quotidienne : 4 familles sur 10 vivant en appartement ne disposent pas d'une chambre par enfant, alors même qu'il s'agit de l'espace jugé le plus indispensable par les Français.

- **L'exigüité ne facilite pas les bons réflexes environnementaux**

La moitié des Français n'a pas assez de place dans sa cuisine pour un bac de tri sélectif. Au chapitre des équipements de base, près de la moitié des foyers avec des revenus modestes (45%) ne dispose pas d'assez de place dans sa cuisine pour y installer un lave-vaisselle.

- **Les logements ne sont pas adaptés au télétravail par manque d'espace**

Comment installer des espaces de télétravail quand la surface est insuffisante ? 4 Français sur 10 ne disposent pas de bureau ou de coin bureau ; une proportion analogue (34%) estime que son logement n'est pas adapté au télétravail.

- **L'appartement est le plus souvent un choix par défaut**

58% des habitants d'appartement aimeraient habiter une maison.

- **Les logements ne correspondent pas toujours à la réalité de leurs occupants, y compris à leur taille**

Alors que les Français grandissent (+7 cm en 60 ans), la hauteur sous plafond, elle, diminue (-27 cm en 60 ans pour les appartements).

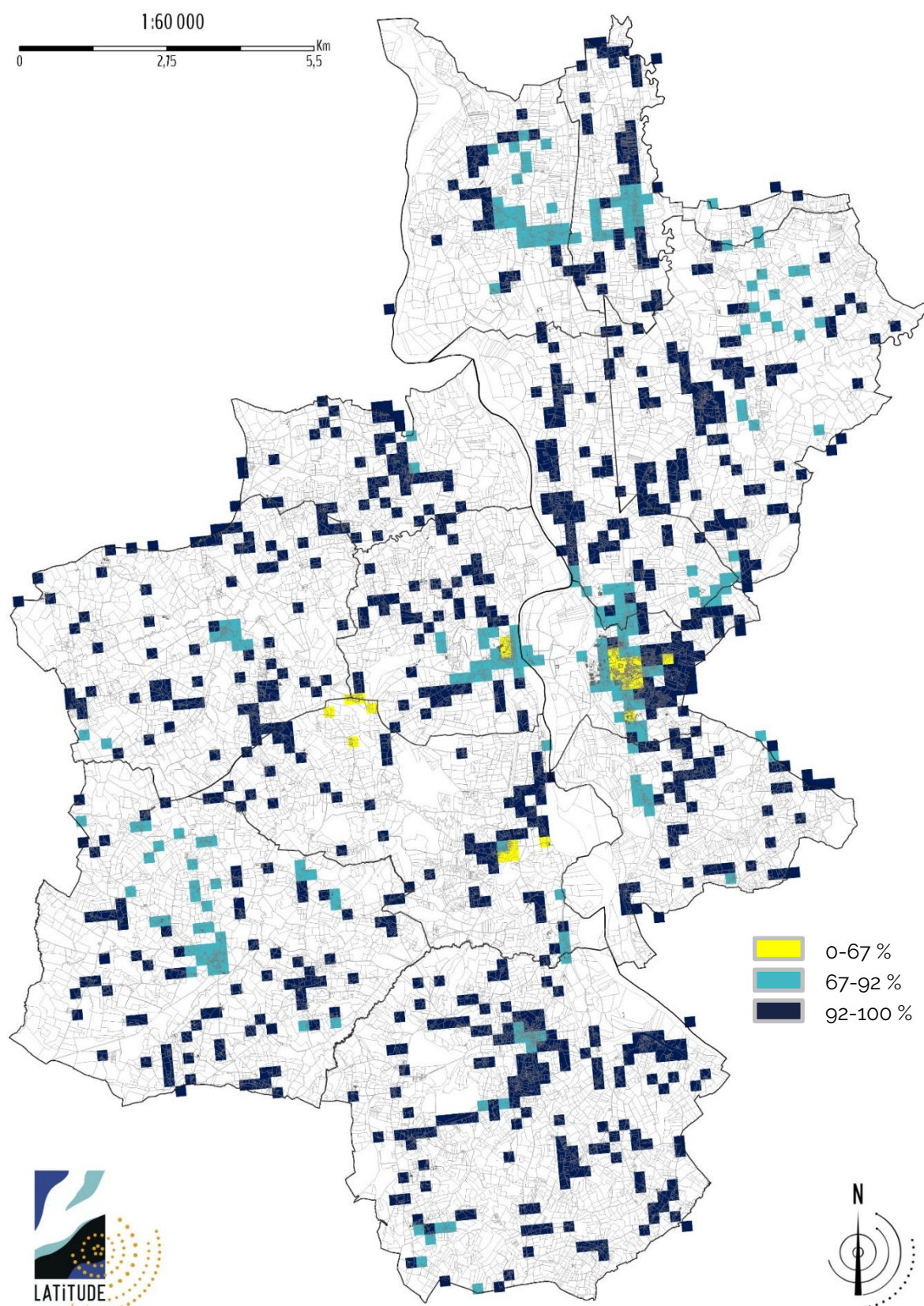
Mais une dynamique qui plébiscite l'habitat individuel notamment avec la crise sanitaire

La crise sanitaire 2020/2021 amène une nouvelle dynamique sur le territoire avec une demande importante de la part de ménages issus des agglomérations urbaines en recherche d'espaces et de qualité du cadre de vie. Ainsi en 2020 (sans que cette dynamique puisse être finement quantifiée) toutes les communes du territoire ont enregistré un regain d'intérêt qui s'est traduit par une accélération des ventes de maisons individuelles (hors bourgs en général) et par la transformation de résidences secondaires en logements vacants.

Les grands logements avec une espace extérieur sont plébiscités plus globalement en France même hors crise sanitaire. En effet cette demande vient aussi en réaction face à l'appauvrissement de la qualité de la production résidentielle de ces dernières décennies.

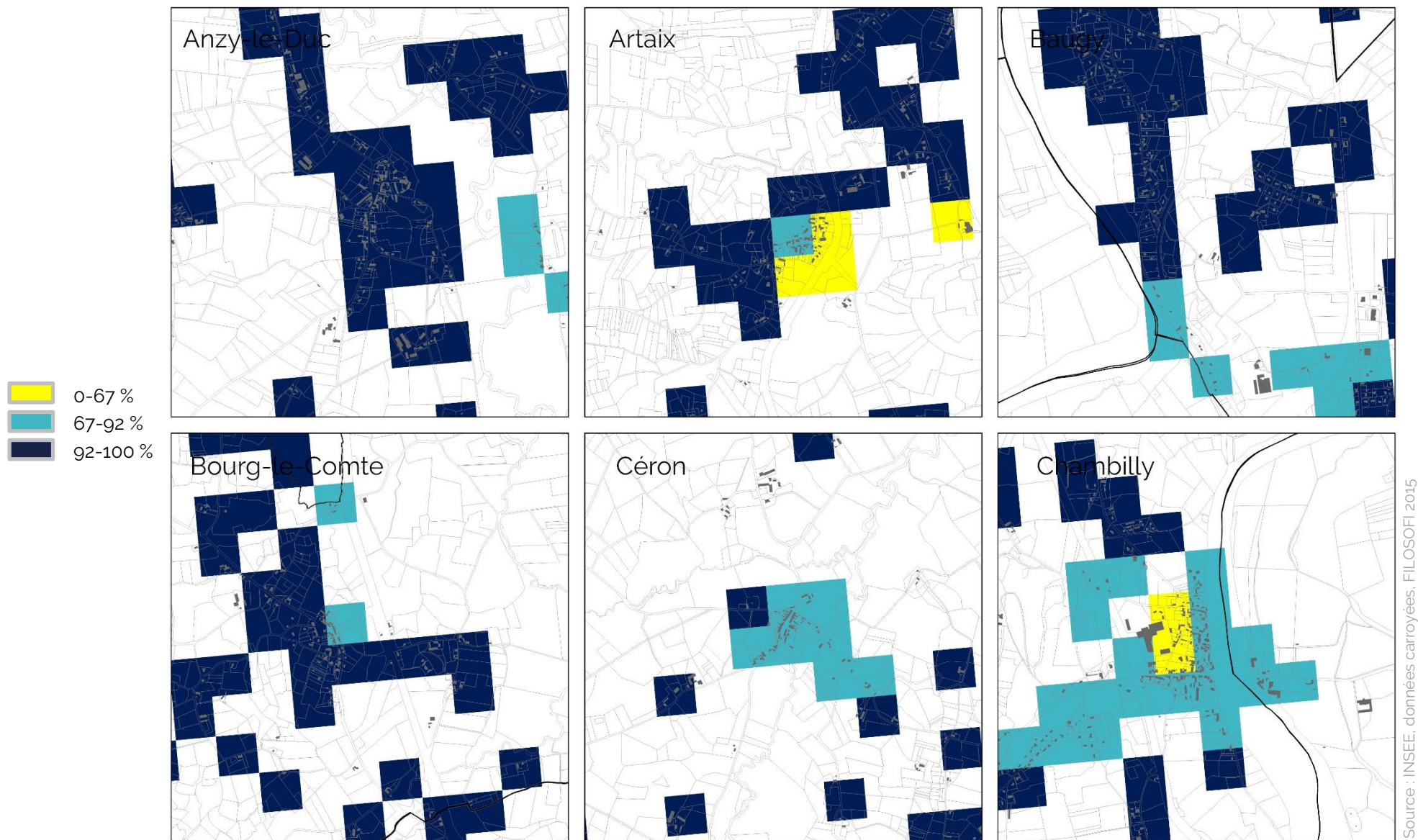
Un des enjeux du territoire est de pouvoir transformer cette dynamique conjoncturelle en dynamique structurelle (en l'accompagnant par une production de logements adaptée à cette demande par des services, le développement de l'emploi etc.).

Part des ménages vivant dans une maison individuelle en 2015



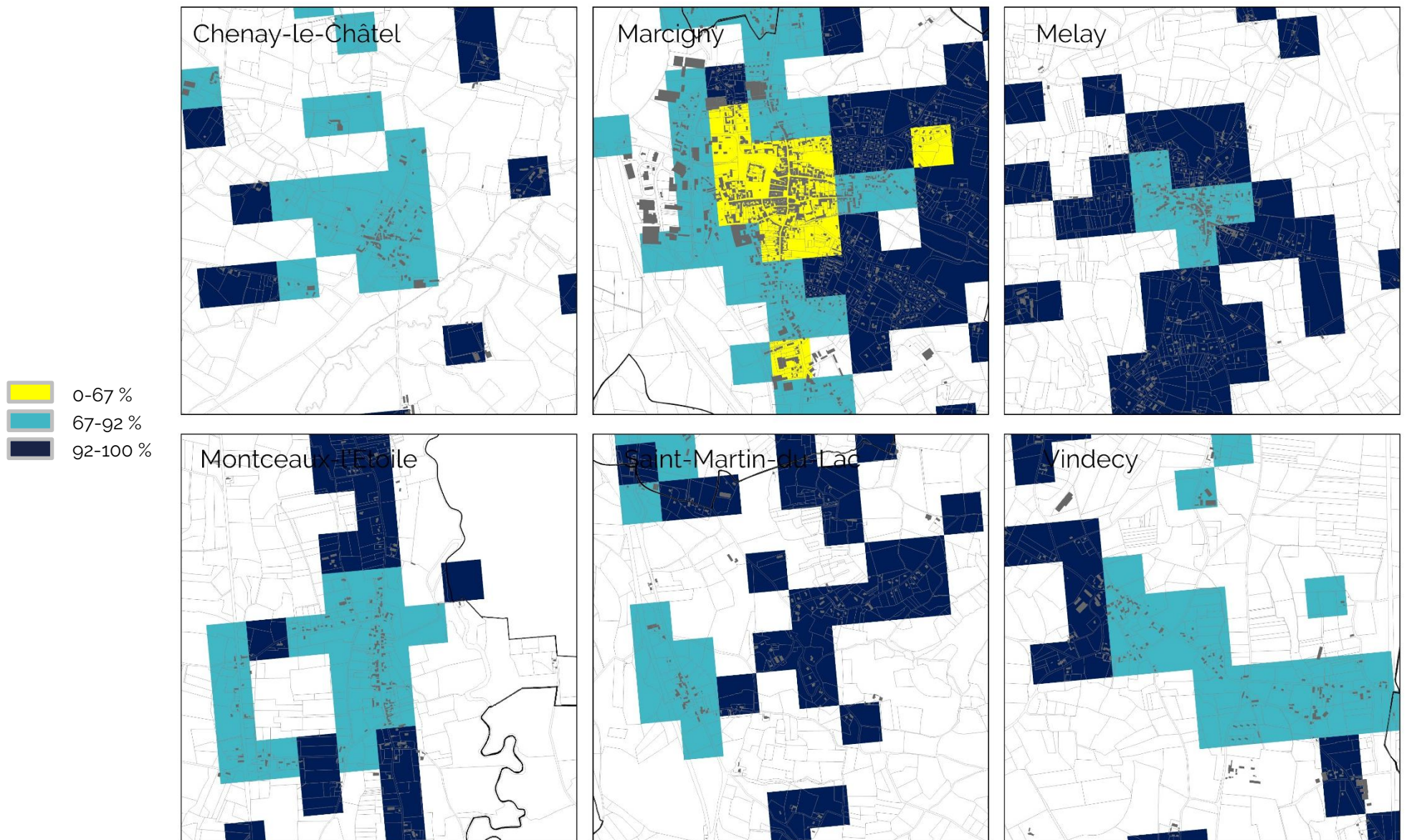
Source : INSEE, données carroyées, FILOSOFI 2015



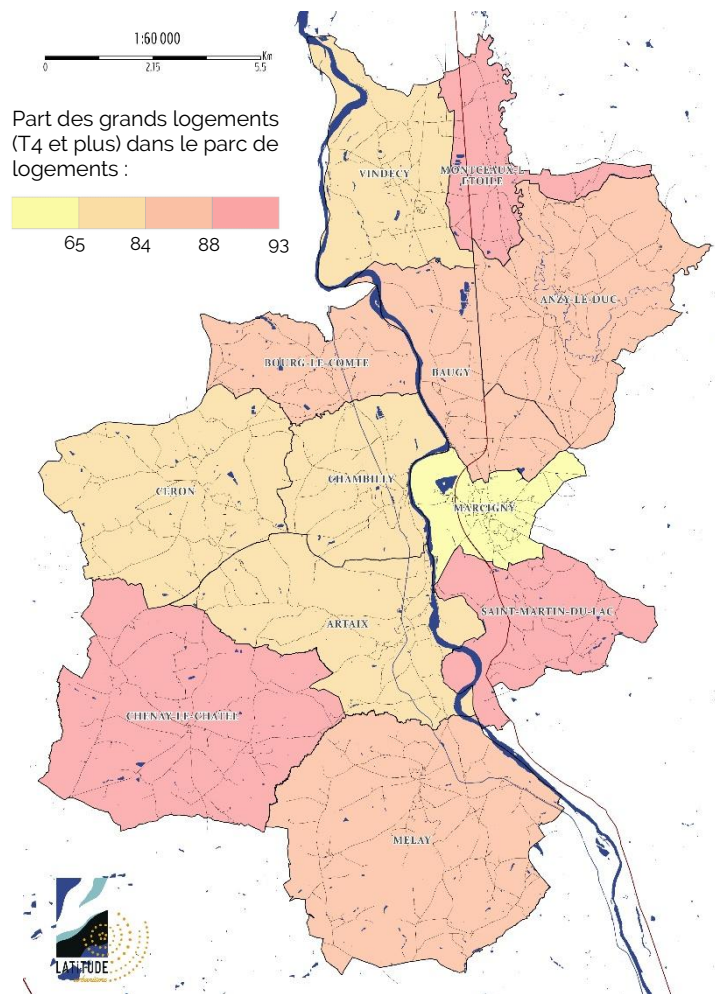


Source : INSEE, données carroyées, FILOSOFI 2015

Part des ménages vivant dans une maison individuelle en 2015



Part des ménages vivant dans une maison individuelle en 2015



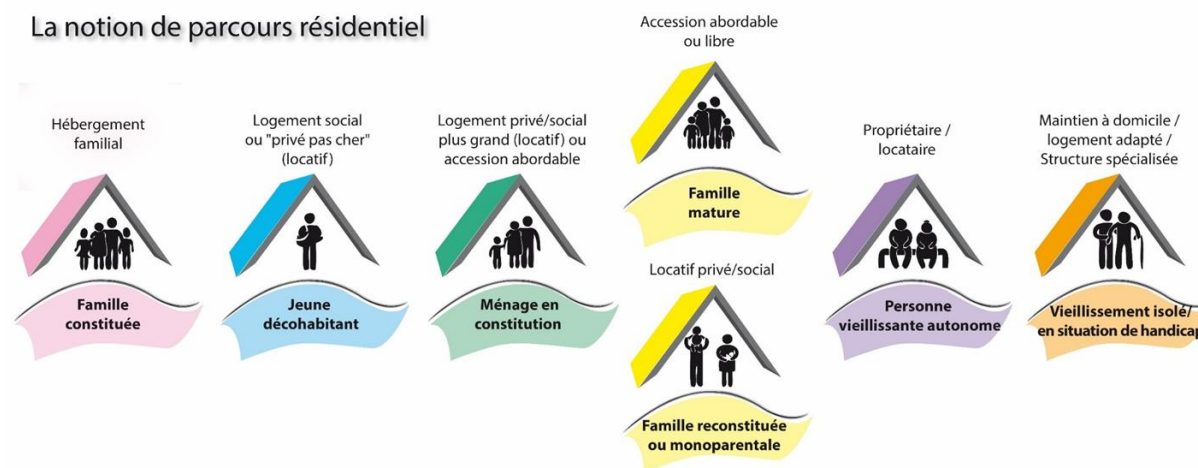
Part des grands logements (T4 et plus) dans le parc total de logements sur le territoire de la CC de Marcigny en 2017

Un parc constitué de grands logements dans un contexte de réduction de la taille des ménages

Sur le territoire de la communauté de communes de Marcigny, les T5 et plus sont la typologie de logements la plus représentée (50,5%), en lien avec la part du parc de maisons individuelles. Cette part est supérieure à celle observée pour l'ensemble des territoires de comparaison ; où par exemple 39,9% des logements sont des T5 ou plus pour le département de Saône-et-Loire

Ainsi, si la maison peut être idéale pour un couple avec enfant, elle ne convient pas à l'ensemble de la population. Quid des jeunes décohabitant ? Des familles mono-parentales ? Des personnes âgées isolées ?

La notion de parcours résidentiel



Le parcours résidentiel

Notion de parcours résidentiel

A ce titre, le territoire compte une faible part de petites typologies : 6,8% de T1 et T2, ce qui peut poser des difficultés dans les parcours résidentiels des petits ménages. En effet, lorsqu'un individu avance dans sa vie, ses besoins et ses attentes vis-à-vis de son logement évoluent :

- Un jeune décohabitant qui voudrait rester sur le territoire, qui ne peut pas – ou ne souhaite pas – acheter une maison, ne trouvera pas à se loger dans un petit logement répondant aux standards contemporains des logements actuels. Il se tournera alors vers d'autres territoires pour trouver le logement qui lui correspond ;
- Les familles monoparentales cherchent souvent des logements plus petits, moins chers, plus faciles à entretenir que le logement où la famille vivait avec les deux parents. Ces familles souhaitent souvent rester à proximité de leur ancien lieu de vie, là où les parents ont leur emploi et les enfants vont à l'école ;
- Les personnes vieillissantes autonomes qui ont passé leur vie active sur le territoire peuvent souhaiter acquérir un logement plus petit en centre-ville, près des commerces et des services, afin d'être encore plus autonome. De plus les logements récents sont plus adaptés à une situation de vieillissement, étant aux normes PMR contrairement aux maisons anciennes.

Ainsi, un des enjeux du PLUi sera ainsi de favoriser le rééquilibrage des formes de logements sur le territoire en permettant la construction de logements intermédiaires et collectif de qualité.

Mise à jour mai 2025

La structure en âges du parc est équivalente à celle qui avait été mise en avant lors du diagnostic. Les enjeux restent inchangés

Nombre de pièces	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	2 847	100,0	2 865	100,0	2 849	100,0
1 pièce	57	2,0	60	2,1	55	1,9
2 pièces	146	5,1	165	5,8	138	4,9
3 pièces	436	15,3	407	14,2	403	14,1
4 pièces	816	28,7	781	27,3	752	26,4
5 pièces ou plus	1 393	48,9	1 451	50,7	1 501	52,7

Type de résidence principale	2010	2015	2021
Ensemble des résidences principales	4,6	4,7	4,8
Maison	4,9	5,0	5,1
Appartement	3,0	2,9	3,1

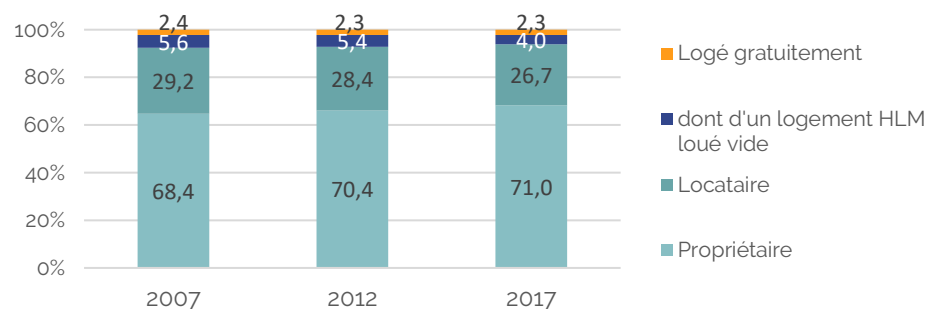


Définition

Les **ménages logés à titre gratuit** sont des ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer. Ils peuvent néanmoins payer des charges. Il s'agit par exemple de personnes logées par leur employeur ou par un membre de leur famille à titre gracieux.

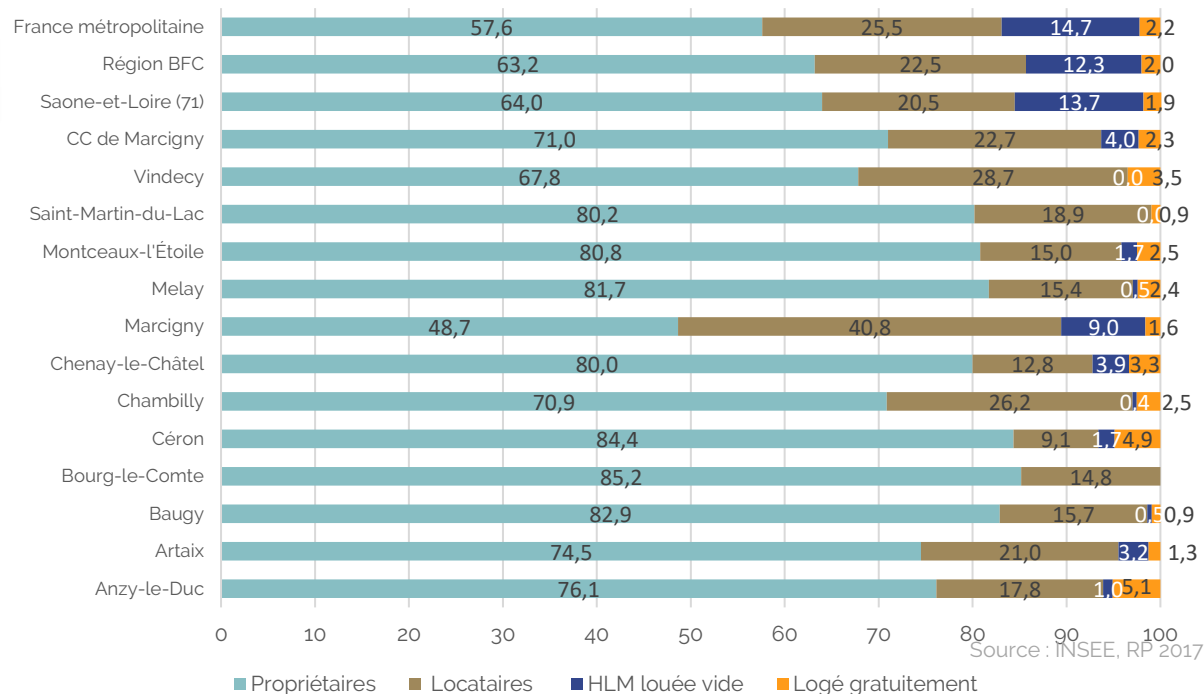
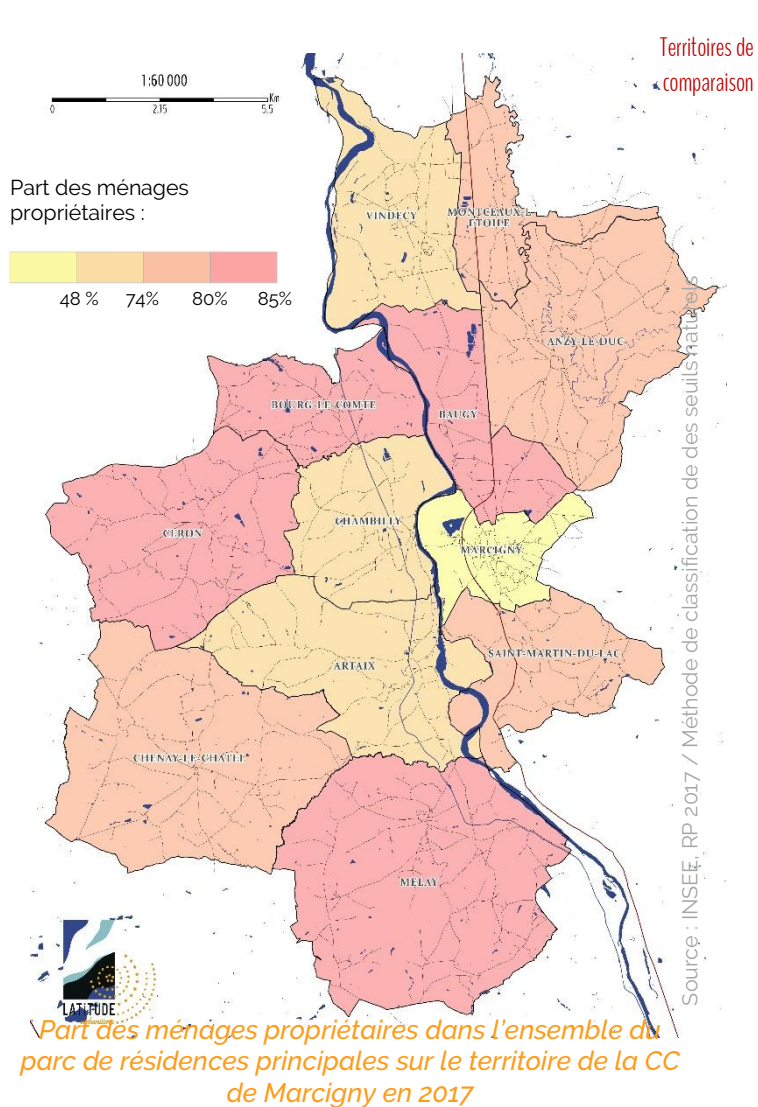
Des résidences principales dominées par la propriété

Sur le territoire en 2017, 71% des ménages sont propriétaires de leur logement contre 26,7% de locataires. A l'image de la tendance nationale, la part des propriétaires est en augmentation puisque ce taux était de 68,4% en 2007.



Évolution du parc de résidences principales par statut d'occupation sur le territoire de la CC de Marcigny entre 2007 et 2017

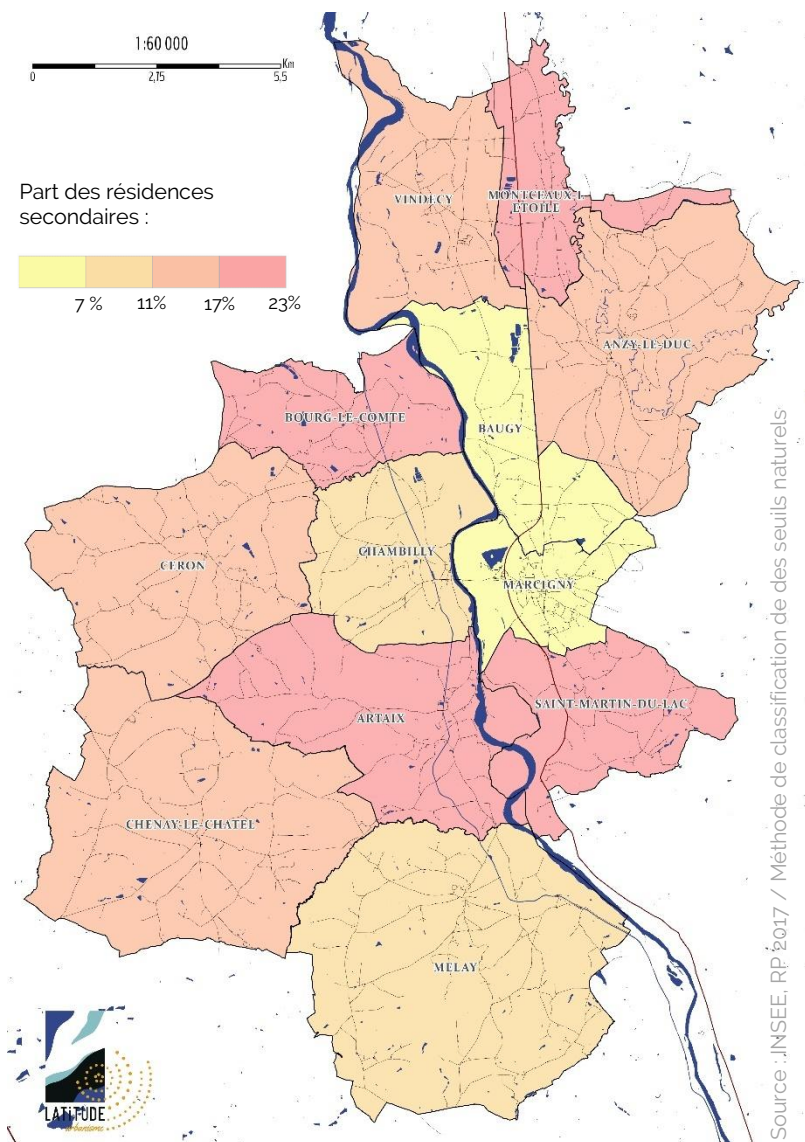
Source : INSEE, RP 2007, 2012 & 2017



Comparaison du parc de résidences principales par statut d'occupation en 2017 sur le territoire de la CC de Marcigny et des territoires de comparaison

La ville de Marcigny possède une part de propriétaires inférieure au reste du territoire : 48,7%. Cela s'explique notamment par les taux de logements locatifs sociaux qui y sont davantage représentés.

Le logement locatif est en effet présent sur le territoire et permet de répondre à une demande ciblée des jeunes ménages, plus mobiles et plus modestes. Un parc locatif important permet d'assurer une rotation du parc immobilier qui peut se traduire par un rajeunissement de la population.

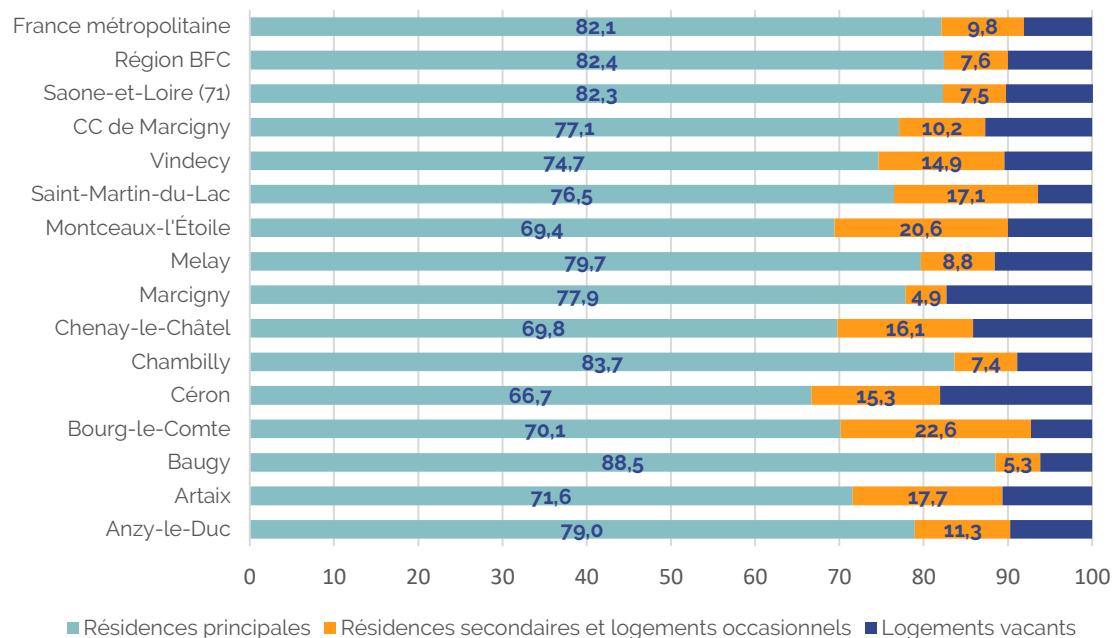


Part des résidences secondaires dans l'ensemble du parc de logements sur le territoire de la CC de Marcigny en 2017

De nombreuses résidences secondaires

Le poids des résidences secondaires

Le territoire de la Communauté de communes de Marcigny compte en 2017, 10,2% de résidences secondaires dans son parc de logements, soit 380 résidences secondaires. Sur certaines communes du territoire cette part représente près d'un cinquième du parc de logements : Bourg-le-Comte (22,6%), Montceaux-l'Étoile (20,6%), Artaix (17,7%) et Saint-Martin-du-Lac (17,1%).



Source : INSEE, RP 2017

Part des résidences secondaires dans le parc total de logements en 2017 sur le territoire de la CC de Marcigny et dans les territoires de comparaison

Mise à jour mai 2025

La structure d'occupation des logements est la suivante en 2021 :

- Résidences principales : 76,3% (en diminution en nombre et en part)
- Résidences secondaires et occasionnels : 10,5%
- Logements vacants : 13,2% (en augmentation en nombre et en part)

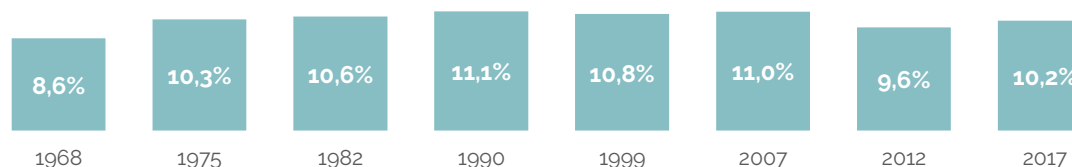
Cela confirme :

- L'enjeu important de la mise à niveau du parc ancien et de la valorisation des centres où les logements vacants sont concentrés.
- La nécessité de travailler sur ce potentiel qui constitue un gisement pour la production de logements sans consommation foncière.

Cela montre que l'effet d'attractivité post crise sanitaire de 2020 n'a pas perduré.

Comparé aux territoires de comparaisons du département et de la région, le territoire de la Communauté de communes dispose d'une part plus importante de résidences secondaires : 7,5% des logements de Saône-et-Loire sont des résidences secondaires, 7,6 pour la région.

Dans le temps, nous pouvons observer que depuis 1968 cette part s'est toujours portée à un niveau assez élevé et relativement stable (environ 10%).



Source : INSEE, RP 1968 à 2017

Evolution de la part des résidences secondaires dans le parc total de logements sur le territoire de la CC de Marcigny entre 1968 et 2017

Comme dans le reste du département de Saône-et-Loire, les résidences secondaires sont très prisées à la fois par des personnes vivant dans la région Bourgogne-Franche-Comté, mais également résidants dans d'autres départements, notamment surtout avec le Rhône et la métropole lyonnaise (INSEE, Fidéli 2017).

Une autre caractéristique des résidences secondaires de Saône-et-Loire est qu'elles sont également prisées par des étrangers (notamment les Suisses, Néerlandais et Britanniques.) (INSEE, Fidéli 2017).

Ces constats se sont retrouvés dans les témoignages des élus dans les rencontres communales pour l'élaboration du PLUi.

Un effet Covid-19 ?

Lors de ces mêmes rencontres, les élus du territoire ont souligné le rôle de la crise sanitaire depuis mars 2020 avec :

- Des résidences qui étaient secondaires avant les confinements successifs et devenus principales à la suite de l'installation définitive des ménages pour profiter du cadre de vie du territoire ;
- L'accélération des ventes immobilières sur le territoire, notamment pour des résidences secondaires.

A la sortie du premier confinement de 2020, l'INSEE évaluait l'écart de population au niveau départemental entre deux semaines moyennes avant et pendant le confinement de mars/avril/mai 2020. Pour la Saône-et-Loire, elle estimait que 2 à 5 habitants supplémentaires par kilomètre carré, se situaient sur le territoire départemental lors de ce confinement.

L'augmentation légère des résidences secondaires est confirmée dans les chiffres publiés par l'INSEE dans les recensements de population – en 2025 – le poids des résidences secondaires sur le territoire reste bien un enjeu à bien prendre en compte dans le futur PLUi.

L'effet d'attractivité du territoire lors de la crise sanitaire reste donc marginal et n'a pas contribué à fixer des habitants sur le territoire.

LA VACANCE COMME FREIN À L'INSTALLATION DE NOUVEAUX MÉNAGES

Que disent les documents cadres ?

Il est possible de distinguer deux types de vacance :

- La vacance conjoncturelle (ou frictionnelle ou de rotation) : il s'agit d'une situation de vacance provisoire et de courte durée, qui concerne des logements proposés à la vente ou à la location et en attente d'occupation, souvent en cours de livraison. Cette vacance incompressible est nécessaire pour assurer l'entretien du parc et assure la fluidité du marché locatif ou de transaction. Elle correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du logement.
- La vacance structurelle : est une vacance durable (plus de deux ans), soit parce que le marché immobilier est peu actif, soit parce que le logement n'est plus en adéquation à la demande qui s'exerce sur le marché du logement pour une raison ou une autre (obsolescence, blocage juridique, désintérêt du propriétaire, simple refus de louer un bien...). La vacance structurelle doit susciter l'intérêt et/ou l'inquiétude des acteurs locaux car elle entraîne des blocages dans les parcours résidentiels.

Le SCoT du Pays Charolais Brionnais intègre des objectifs de réduction de la vacance dans son Document d'Objectifs et d'Orientations (Axe3 / Orientation 4 / Objectif 1) :

Favoriser le recyclage des terrains et la reconquête des bâtiments délaissés

Les élus du territoire souhaitent rationaliser l'utilisation du foncier afin de préserver les activités agricoles, principalement impactées par l'artificialisation, dans une optique de développement durable du territoire. Pour cela, ils privilégient une réutilisation des bâtiments existants (logements et locaux d'activité vacants ou sous-occupés), correspondant à une « économie » en logements neufs d'une quarantaine de logements chaque année, d'ici 2040, soit près d'un millier de logements.

Promouvoir une stratégie de recyclage foncier des espaces industriels et urbains dégradés

Il en est de même dans l'orientation 5 du même axe :

Requalifier le parc ancien, public et privé, et reconquérir les logements vacants, notamment dans les centres villes et centres bourgs

Reconquérir et améliorer l'habitat ancien

Définition

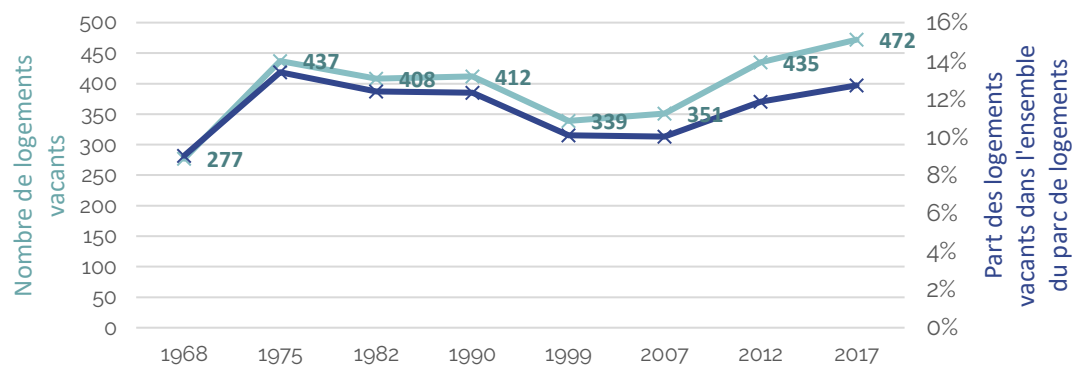
L'INSEE considère un **logement vacant** quand un logement est sans occupant à la date du recensement.

La présence d'une vacance structurelle importante

Le parc immobilier demeure toujours en mouvement, non seulement par le volume de logements qu'il contient mais aussi par l'occupation de celui-ci. Le contexte immobilier et les évolutions sociales font que les personnes qui occupent un seul et unique logement au cours de leur vie se font rares. Ainsi, les changements de propriétaires et de locataires sont de plus en plus fréquents, c'est ce que l'on nomme la rotation du parc immobilier.

Le taux de logements vacants atteint un niveau élevé pour le territoire de la communauté de communes : 13% des logements du parc sont vacants selon l'INSEE en 2017.

Il est admis, au niveau national, qu'un taux de vacance de l'ordre de 6% à 7% du parc immobilier est synonyme de bonne rotation dans le marché immobilier. Un taux inférieur à 6% indique une tension immobilière et un manque de logements en comparaison des demandes sur le secteur. Un taux fortement supérieur à 7% indique une offre supérieure à la demande et des logements qui ne trouvent pas preneurs.



Source : INSEE, RP 2017

Evolution du nombre de logements vacants et de sa part dans l'ensemble du parc de logements du territoire de la CC de Marcigny entre 1968 et 2014

Les raisons possibles de la vacance d'un logement

Raisons techniques

- Qualité (performance énergétique, confort) et/ou logement dégradé ou insalubre
- Travaux en cours ou à réaliser avant remise sur le marché ;
- Obsolescence / vétusté au regard des critères de sélection et des besoins des ménages.

Difficultés juridiques

- Successions difficiles, indivisions,
- Propriétaires non souverains, inactifs (tutelle par exemple).

Raisons personnelles

- Personne âgée dans l'incapacité de gérer son bien ;
- Départ du résident en maison de retraite mais logement encore occupé par les meubles et non mis sur le marché ;
- Difficulté du propriétaire à appréhender un projet dans son ensemble (interlocuteurs, montage des dossiers, entreprises qualifiées en cas de travaux, suivi crainte de démarches administratives lourdes, méconnaissance des dispositifs incitatifs existants) ;
- Logement réservé pour soi ou un proche, ou pour une location / revente ultérieure.

Inadéquation avec les besoins du marché

- Prix de vente ou de mise en location trop élevé ;
- Logement peu attractif (localisation, aménagement intérieur, superficie...) ;
- Environnement à faible attractivité résidentielle (équipements, services & transports insuffisants) ;
- Faiblesse de la demande en logement (territoire en déprise démographique).

L'identification de la vacance pour le projet de PLUi

Pour analyser plus précisément la vacance du territoire de la communauté de communes de Marcigny, il a été réalisé une étude plus fine que les chiffres bruts de l'INSEE.

Ainsi selon les différents critères qui ont été donnés aux communes pour identifier et caractériser cette vacance, il a été identifié 235 logements vacants sur le territoire de la communauté de communes (hors communes de Anzy-le-Duc, Artaix et Céron n'ayant pas transmis cette analyse) à la date de décembre 2020 (contre 472 pour l'INSEE pour les 12 communes en 2017).

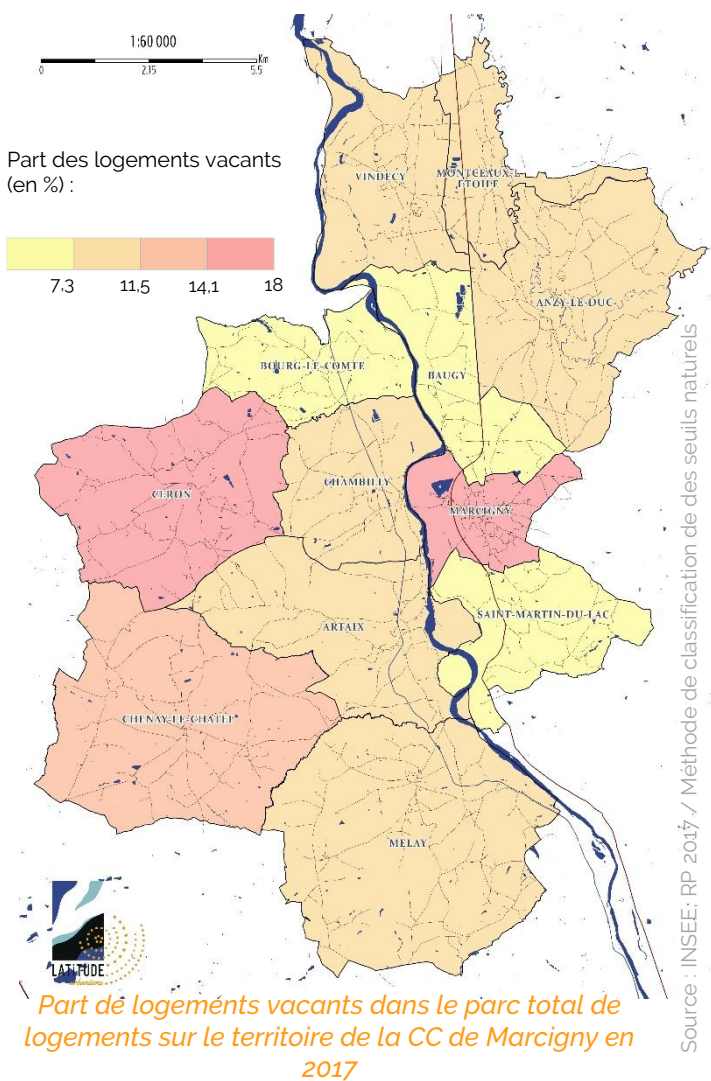
Cette vacance a été identifiée en fonction de :

- La durée de la vacance : si elle est structurelle (plus de deux ans) ou conjoncturelle (moins de deux ans) ;
- La typologie du bâtiment afin de savoir la typologie du produit qui ne peut être sur le marché :

Type : Maison, appartement, etc.

Taille du logement : nombre de pièces, surfaces d'habitation, etc.

- L'âge et l'état du bâti afin de connaître l'état des logements et de permettre d'appréhender une possible réhabilitation du bâti ;
- La raison de la vacance.



Le tableau suivant présente le nombre de logements vacants identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi et du nombre de logements vacants identifiés en 2017 par l'INSEE :

Les cartes présentes dans les pages suivante localisent cette vacance sur le territoire de la communauté de communes de Marcigny en date de décembre 2020, à l'exception des communes d'Anzy-le-Duc, Artaix, Céron (absence de données communales sur la vacance) et Melay (données communales non renseignées avec les références cadastrales).

	Nombre de logements vacants recensés par la commune (décembre 2020)	Nombre de logements vacants selon l'INSEE en 2017	Part de la vacance pour 100 logements selon l'INSEE en 2017
Marcigny	90	207	17,3
Melay	56	60	11,5
Anzy-le-Duc	NC	24	9,7
Artaix	NC	22	10,6
Baugy	6	15	6,2
Bourg-le-Comte	7	9	7,3
Céron	NC	33	18,0
Chambilly	15	25	8,9
Chenay-le-Châtel	23	35	14,1
Montceaux-l'Étoile	15	17	10,0
Saint-Martin-du-Lac	14	9	6,4
Vindecy	9	16	10,4
CC de Marcigny	235	472	12,7

Source : INSEE, RP 2017, rencontres communales

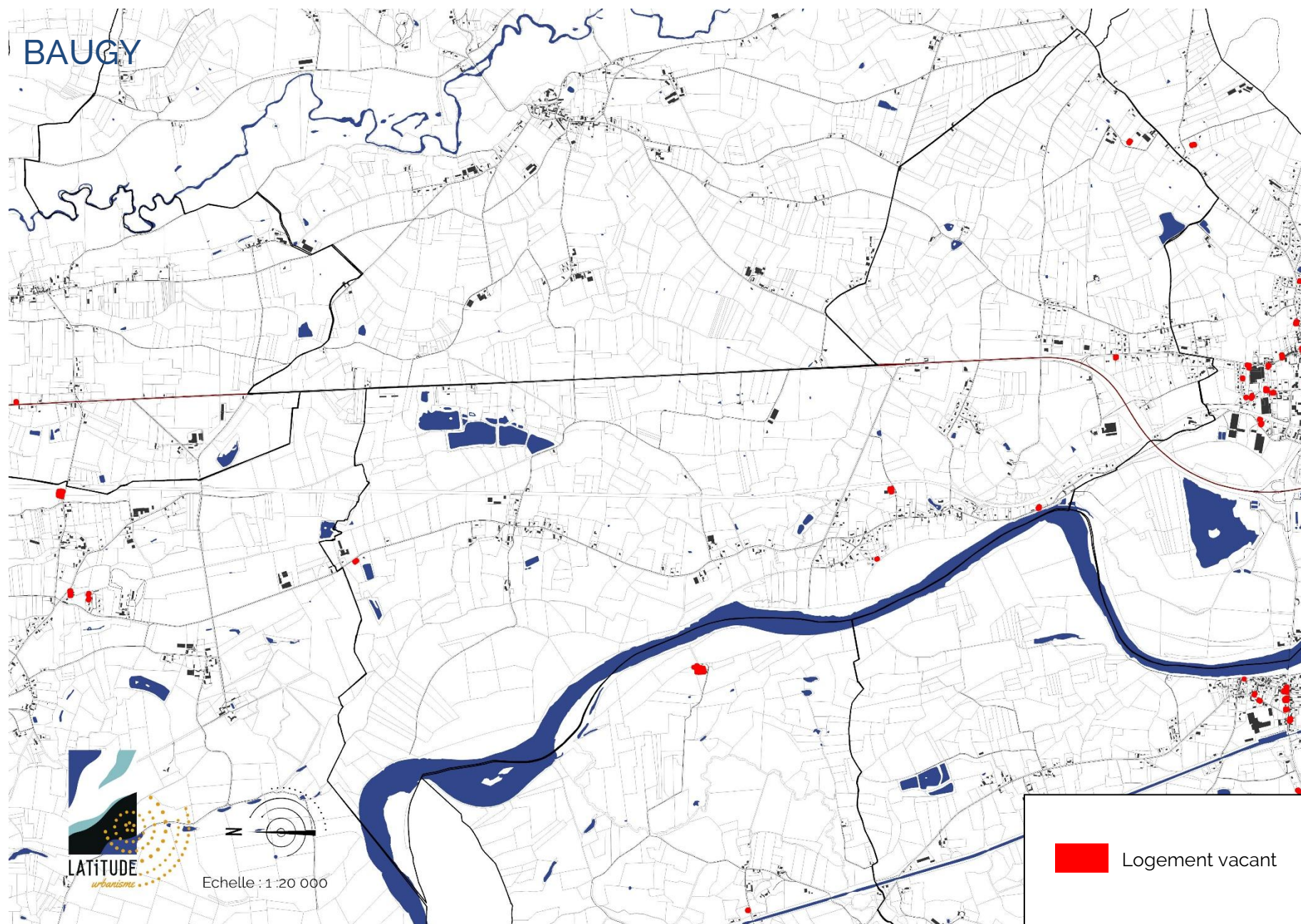
La vacance d'après les données LOVAC

Les données LOVAC issues des déclarations fiscales permettent de mieux apprécier la vacance du parc privé.

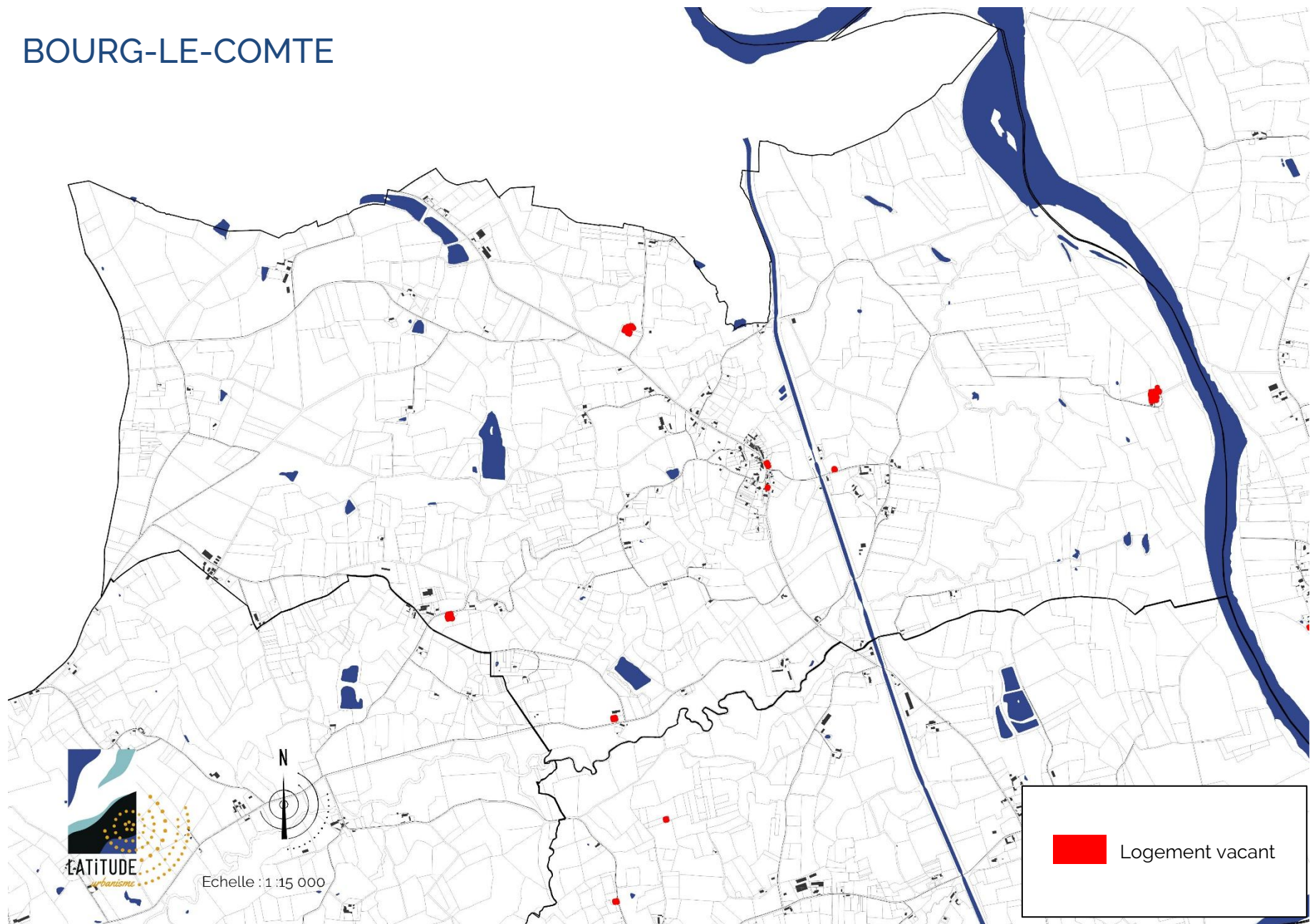
Le millésime 2024 est le suivant :

	Nombre de logements vacants recensés LOVAC longue durée (+ de 2 ans)	Nombre de logements vacants recensés LOVAC moins de 2 ans	Nombre de logements vacants recensés LOVAC total
Marcigny	97	70	167
Melay	42	16	58
Anzy-le-Duc	8	21	29
Artaix	11	13	24
Baugy	3	6	9
Bourg-le-Comte	8	12	20
Céron	10	23	33
Chambilly	24	18	42
Chenay-le-Châtel	8	27	35
Montceaux-l'Étoile	5	8	13
Saint-Martin-du-Lac	5	7	12
Vindecy	9	15	24
CC de Marcigny	230	236	466

Ainsi le territoire totaliserait en 2024, 466 logements vacants privés dont 230 de longue durée.



BOURG-LE-COMTE

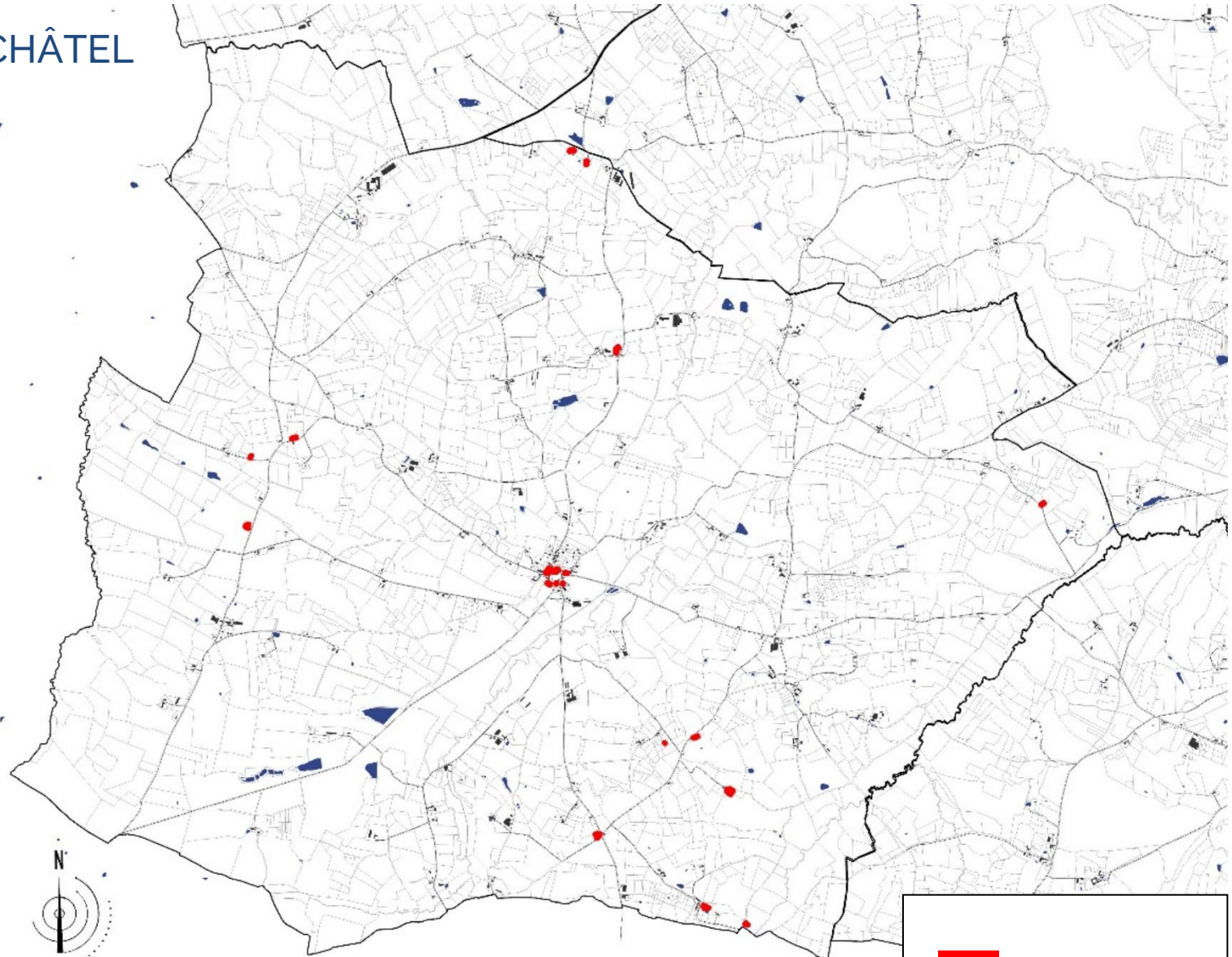


Source : Communes, 2021

CHENAY-LE-CHÂTEL

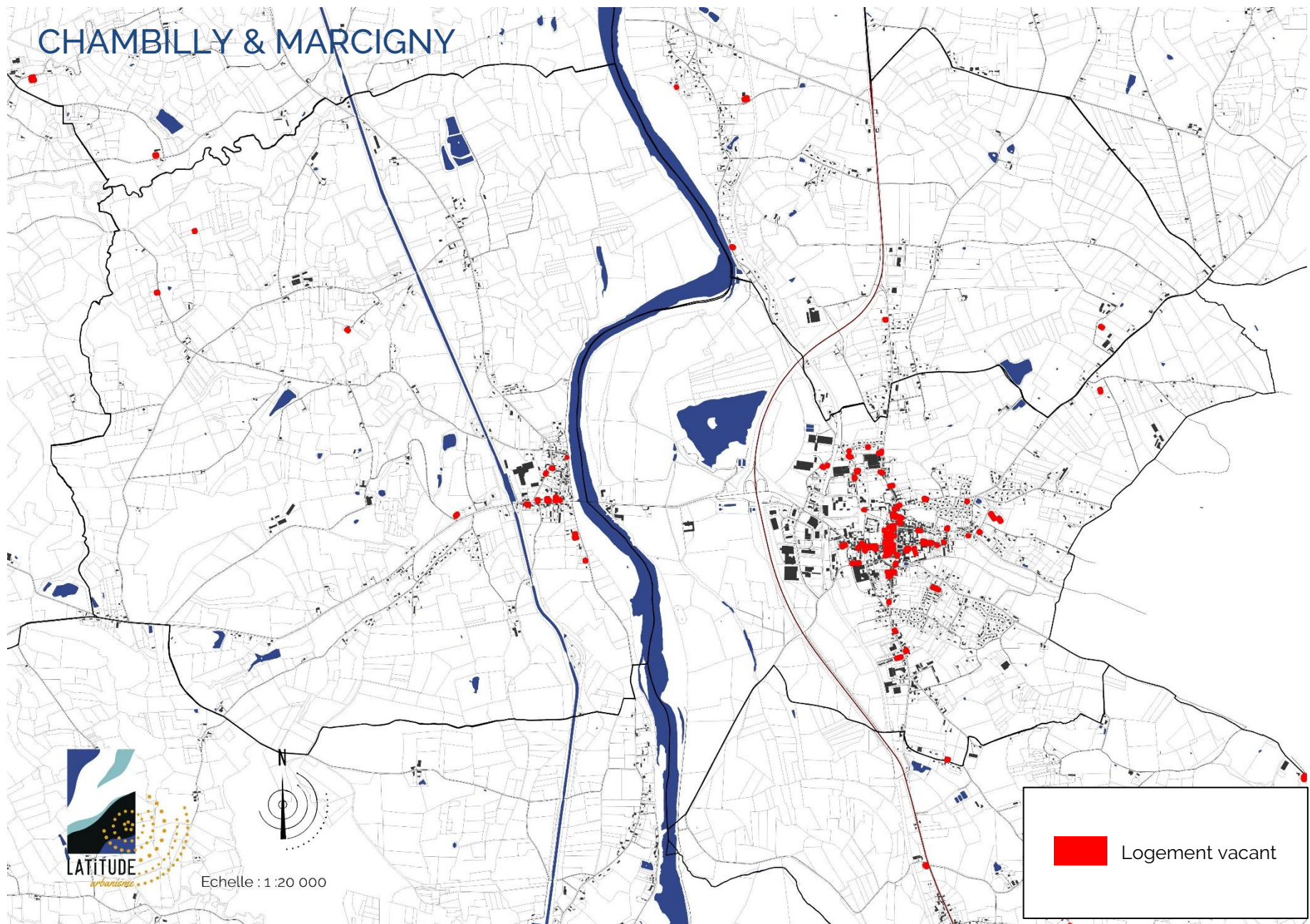


Echelle : 1 : 25 000



Source : Communes, 2021

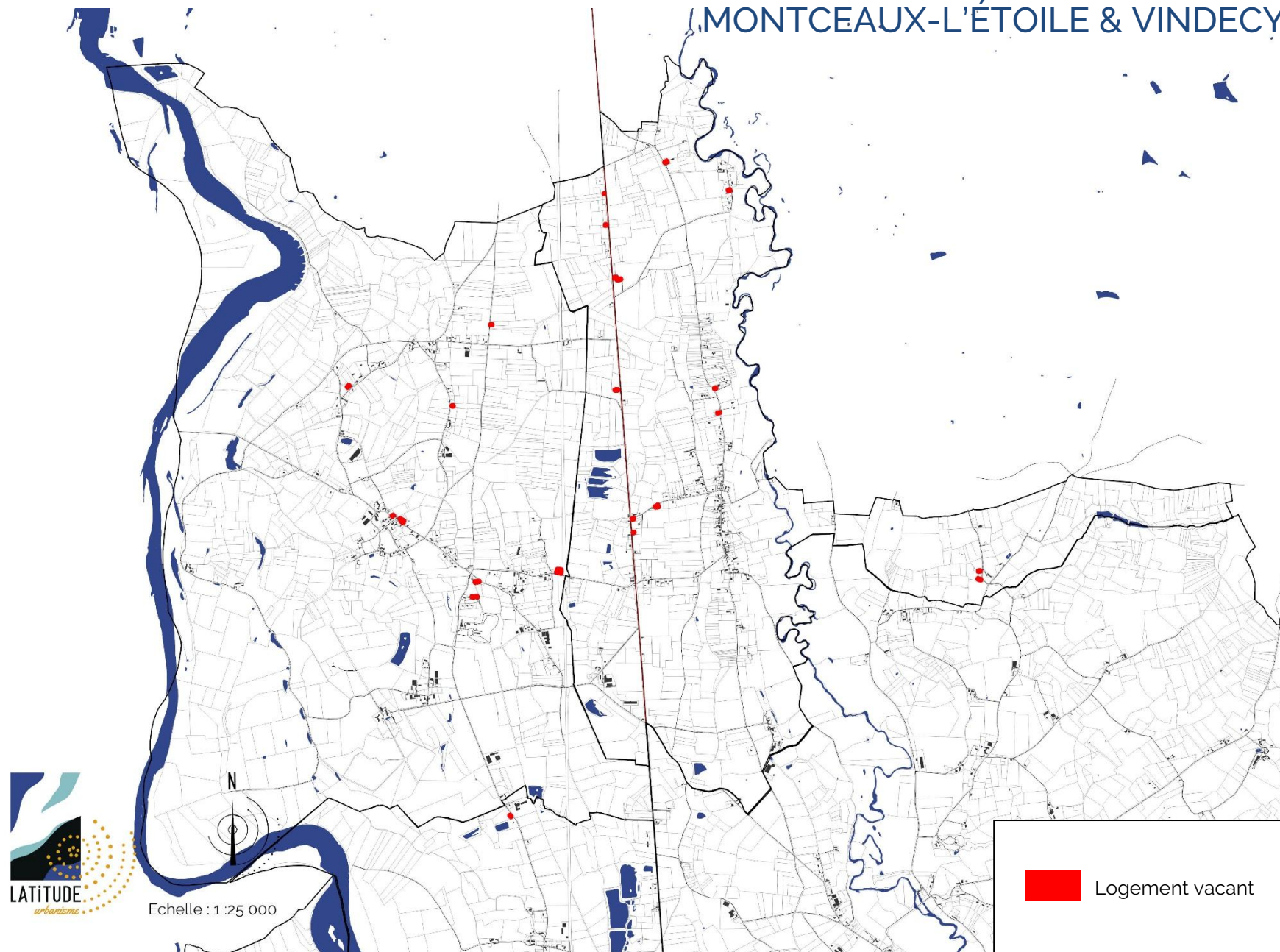
CHAMBILLY & MARCIGNY



Source : Communes, 2021

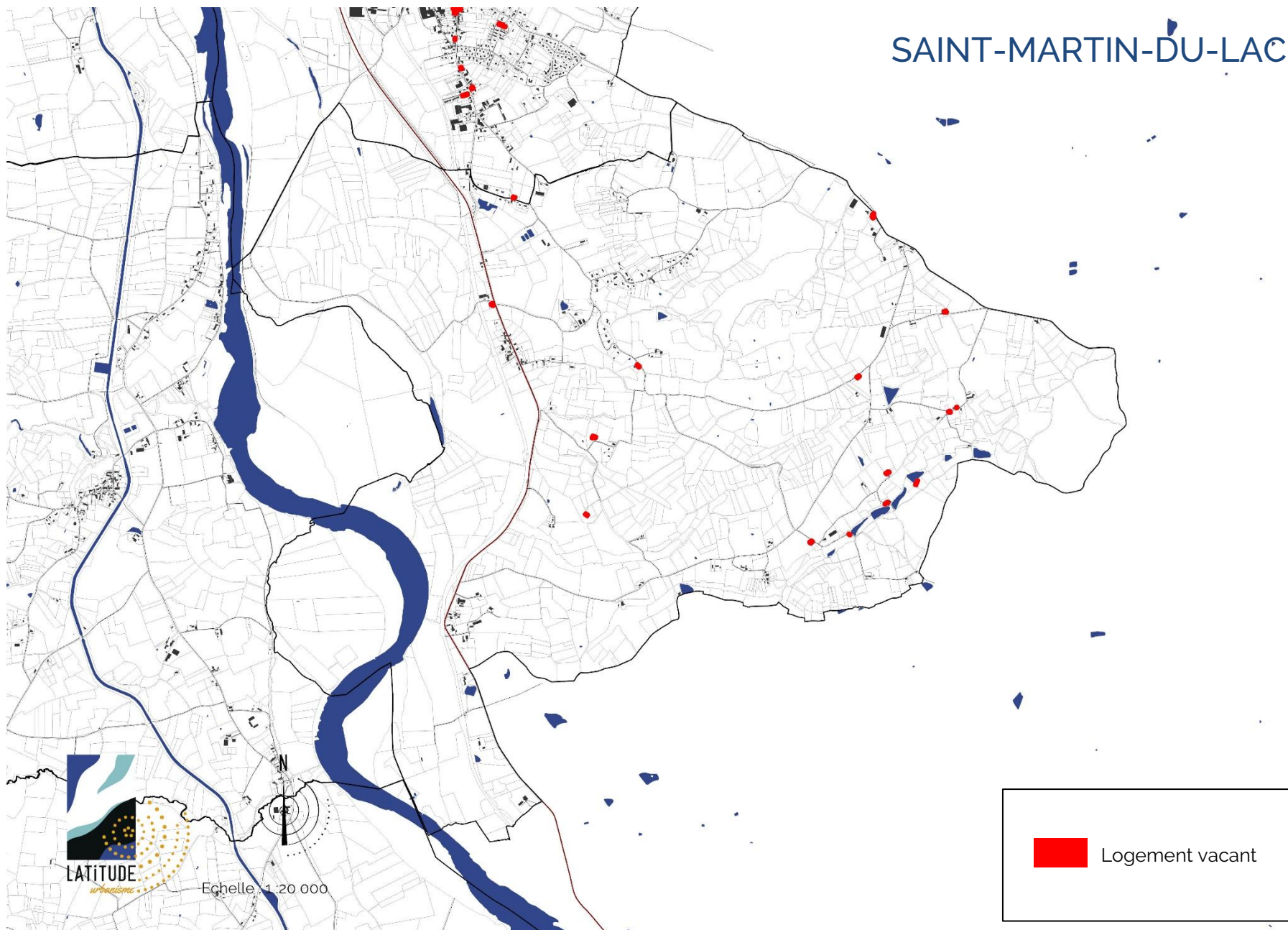


MONTCEAUX-L'ÉTOILE & VINDECY



Source : Communes, 2021

SAINT-MARTIN-DU-LAC



Source : Communes, 2021

Les enjeux de cette vacance des logements

Si l'objectif sera de réduire autant que possible cette vacance, ces logements sont pour la plupart difficilement mobilisables (rétention, problèmes de succession...).

Pour Marcigny, commune qui dispose d'un centre-ville ancien, cette vacance s'explique par plusieurs facteurs :

- Les logements de centre-ville n'offrent plus les conditions adéquates pour les jeunes ménages (stationnements, espace de vie etc...).
- La rénovation des logements anciens coûte chers et les contraintes liées aux prescriptions patrimoniales sur le centre ne facilitent pas la réhabilitation du parc de logements vacants.

Ces deux caractéristiques conjuguées soulignent un problème structurel pour ces logements vacants, qui sont souvent situés au cœur de la ville et des bourgs, sans espace extérieur et très éloignés des attentes actuelles en matière de confort (taille des pièces, distribution, éclairage) qui s'ajoutent aux problèmes classiques (efficacité énergétique notamment).

Cette vacance est en outre très importante dans les communes rurales (Céron, Chenay-le-Châtel, etc.). En effet, ces communes manquent d'attractivité puisqu'elles offrent peu d'équipements, de commerces et de services par rapport aux communes plus importantes situées à proximité.

Le réinvestissement de certains logements laissés à l'abandon pourra être étudié dans le cadre du développement futur de l'urbanisation des communes. Ainsi, certains bâtiments délaissés peuvent présenter une opportunité vis-à-vis d'un éventuel projet de réaménagement (potentielle voie d'accès, reconversion pour un équipement, local commercial ou d'activité...).

UNE OFFRE EN LOCATIF SOCIAL NON NÉGLIGEABLE

Que disent les documents cadres ?

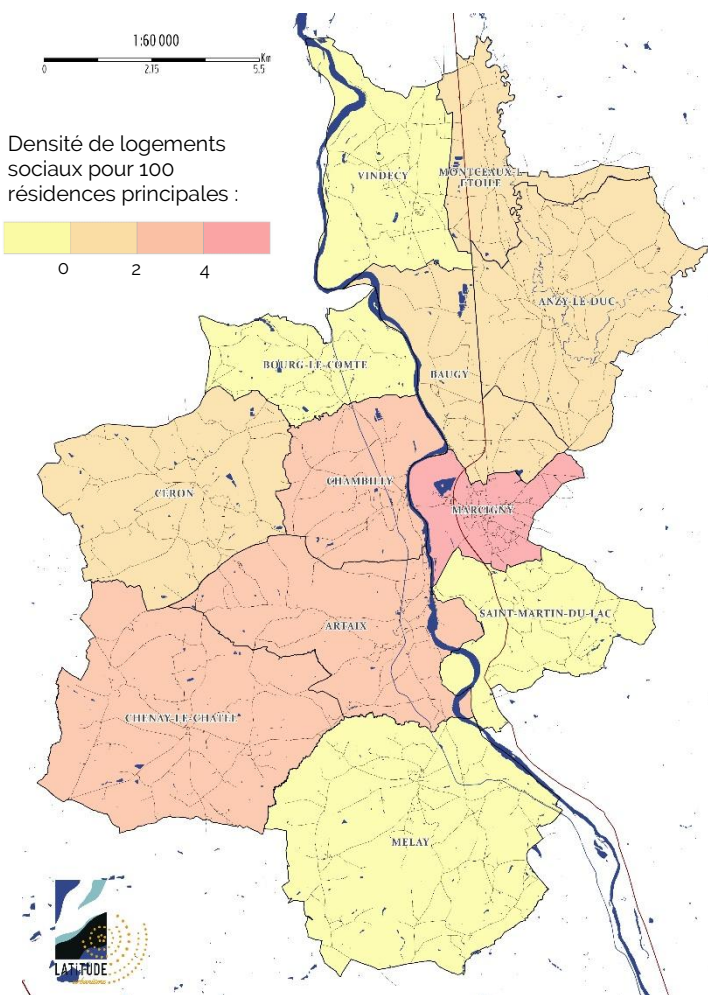
Le SCoT du Pays Charolais Brionnais n'intègre pas directement d'objectifs quantitatifs de production de logements sociaux.

En revanche il souligne l'utilité de ces logements et le besoin de poursuivre la requalification entamée de ce parc :

Diversifier l'offre en logements pour mieux répondre aux parcours résidentiels

Poursuivre et accompagner les efforts de requalification des logements locatifs sociaux

- ➔ *Commentaire / modalité de mise en œuvre : Il n'est pas proposé d'objectif de production de logements locatifs sociaux publics compte tenu de la très forte vacance dans ce parc et des orientations actuelles de l'Etat en territoires dits détendus. En revanche, le parc locatif social existant a probablement un rôle plus important à jouer en direction des personnes âgées, des jeunes, des personnes isolées mais également des personnes mal logées dans le parc privé, y compris les propriétaires occupants. L'effort de requalification entrepris par le principal bailleur social doit donc être poursuivi et accompagné par les collectivités, en particulier dans le cadre de programmes locaux de l'habitat. Les opérations de démolition devront être justifiées dans une approche coût-avantage vis-à-vis d'une opération de réhabilitation, en particulier au regard des niveaux de loyer et de confort entre parc locatif public et parc locatif privé.*
- ➔ *Recommandation : Une réflexion sur l'adéquation entre l'offre de logements et les besoins des populations doit être menée dans les documents d'urbanisme locaux. Notamment, il convient de préciser les besoins en petits logements, logements locatifs, logements locatifs sociaux...*



Densité de logements sociaux pour 100 résidences principales sur le territoire de la CC de Marcigny en 2017

L'offre globale en locatif social

D'après le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), le territoire compte plus de 144 logements locatifs sociaux au 1/1/2019 (voir page suivante).

Ces logements aidés sont inégalement répartis entre les communes, quelques communes n'en disposent pas (Bourg-le-Comte, Melay, Saint-Martin-du-Lac et Vindecy) et quelques petites communes rurales ont une densité de LLS inférieure à 4% (Anzy-le-Duc, Baugy, Cérin et Montceaux-l'Etoile),

Marcigny dispose d'environ 112 logements aidés, soit une densité de 12 logements aidés pour 100 résidences principales. A noter que la construction de la majorité de son parc HLM est antérieure à 1999, avec très peu de constructions réalisées depuis. La mixité sociale, qui est effective à l'échelle de Marcigny, doit toutefois être améliorée à l'intérieur des différents quartiers. Ces logements sont pour la plupart regroupés dans les mêmes secteurs, sous la forme d'opérations d'ensemble principalement composées de logements collectifs.

La proximité avec les pôles d'emplois est primordiale dans l'optique de réaliser des logements locatifs sociaux adaptés aux besoins.

Plusieurs communes situées à proximité des pôles d'emplois possèdent des taux de logements locatifs sociaux très faibles. Il en est de même pour la commune de Melay, qui connaît un fort développement démographique du fait de sa situation dans l'aire d'attraction de Roanne, mais qui ne dispose pas de logements sociaux.

	Rencontres communales 2020		RPLS 2019			
	Nombre de logements sociaux recensés (décembre 2020)	Remarques	Ensemble du parc social	Densité pour 100 résidences principales	Type de construction	
					Collectif	Individuel
Anzy-le-Duc	3	3 logements sociaux communaux	3	2	0	3
Artaix	6	Logements dans Cité nouvelle : vente de 3 logements en 5 ans	6	4	0	6
Baugy	2	Logements du foyer roannais (anciennement OPAC)	2	1	0	2
Bourg-le-Comte	0	-	0	0	0	0
Céron	2	2 logements Cité nouvelle	2	2	0	2
Chambilly	10	10 logements sociaux dans Cité nouvelle : cherchent à vendre	10	4	0	10
Chenay-le-Chatel	10	7 logements OPAC et 3 logements sociaux communaux	7	4	6	1
Marcigny	97	40 logements de l'OPAC 71 Rue Jean Baptiste Derost 57 logements Habellis	112	12	85	27
Melay	0	-	0	0	0	0
Montceaux-l'Étoile	0	-	2	2	0	2
Saint-Martin-du-Lac	0	-	0	0	0	0
Vindecy	0	-	0	0	0	0
CC de Marcigny	130	-	144	-	91	53

Source : RPLS 2019, rencontres communales

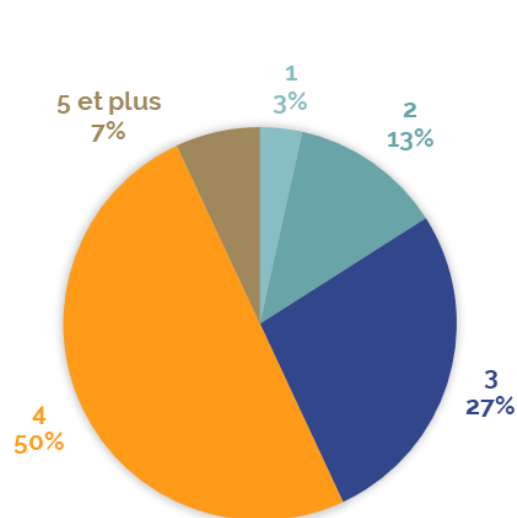


Typologie des logements sociaux

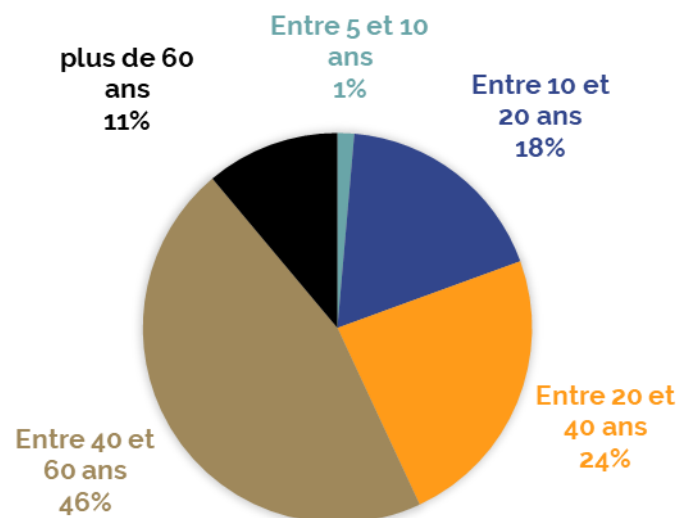
L'âge moyen d'un logement social sur le territoire de la communauté de communes est de 42,19 années. Le parc est donc ancien sur le territoire et un des principaux enjeux d'intervention sur ce parc sera lié à sa requalification.

Sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes, la vacance dans le logement social est d'environ 4% ce qui est légèrement en dessous du taux de 5/6%, seuil estimé comme prenant en compte le phénomène de rotation des logements.

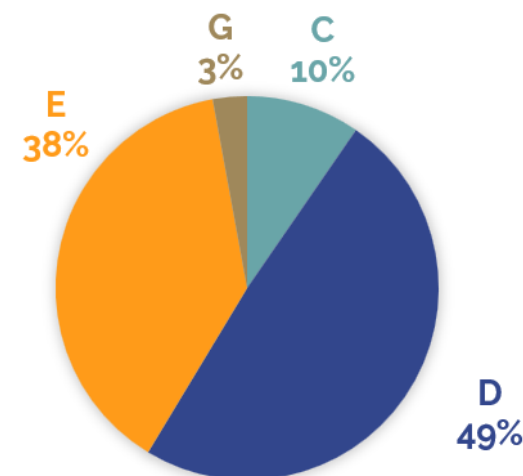
Le loyer moyen en 2019 d'un logement social sur le territoire de la communauté de communes est de 4,64 €/m² habitable.



Répartition par taille (en nombre de pièce)



Répartition par tranche d'âge du parc de logements



Répartition par qualité énergétique (classes DPE)

Source : RPLS 2019

Les enjeux de la mixité sociale et générationnelle

Un des objectifs prioritaires des politiques d'aménagement est de proposer un parc de logements diversifié pour permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel. Cette diversité permet d'offrir une variété de logements, en termes de taille, de statut d'occupation (accession, location), de forme d'habitat et de mode de financement (libre, maîtrisé, social) tout en veillant à une répartition homogène et équilibrée sur tout le territoire. Elle favorise ainsi le développement de la mixité sociale et générationnelle.

L'élaboration du PLUi donne en effet l'opportunité de mettre en place une réflexion globale sur l'habitat. Elle permet d'associer les acteurs ayant une action sur l'offre en logements et de construire avec eux une politique qui trouve ses fondations dans le PLUi. Il s'agit ici de mobiliser en même temps l'ensemble des outils au service d'une politique de l'habitat et pouvoir agir sur la programmation et la production de logements.

LA CONSTRUCTION NEUVE ET LE MARCHÉ IMMOBILIER

Que disent les documents cadres ?

Dans son Document d'Orientations et d'Objectifs, le SCoT du Pays Charolais Brionnais fixe des objectifs de production de logements :

Permettre une production de logements neufs qui soutienne l'effort de reconquête des résidences vacantes et secondaires

Le territoire a pour ambition de compter 95 000 habitants d'ici 2040.

Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire d'accueillir de nouveaux habitants issus de l'extérieur du territoire, dans les logements vacants existants mais également dans les logements neufs. La construction neuve sera donc légèrement supérieure à celle qu'a connue le territoire ces cinq dernières années : environ 350 logements par an, soit environ 9 500 logements de 2014 à 2040 (27 années). Cet effort de production ne se fera pas au détriment des communes rurales, elle est proposée dans un esprit d'équilibre entre les différentes espaces de l'armature urbaine.

Les chiffres proposés ci-dessous s'entendent comme un minimum par période pour les Villes et les Bourgs. Le SCoT est un document qui doit être révisé au bout de 6 ans, et il sera important de définir les indicateurs de suivi permettant d'ajuster ces objectifs si ceux-ci ont été atteints.

Une répartition de la construction neuve à rééquilibrer et à rendre cohérente avec les objectifs d'organisation et de fonctionnement du Pays

→ Objectifs :

- *La répartition de la construction neuve doit être équilibrée vis-à-vis des tendances observées ces dernières années :*
- *Les 8 villes qui représentaient seulement 32 % de la construction neuve devront en représenter au moins 42 % ;*
- *Les 10 bourgs principaux devront passer de 14 à 17 %. La construction neuve dans les autres communes devra être limitée à 41 % (au lieu de 54 %).*

→ Prescriptions :

- *Les objectifs de construction neuve rappelés dans le tableau s'entendent comme un minimum dans les villes et bourgs principaux, dans le respect du nombre total de*



Source : SCOT du Pays Charolais-Brionnas

Organisation territoriale du territoire selon le SCOT du Pays Charolais-Brionnas

logements accordés à l'EPCI.

- o Ces objectifs de production comprennent les logements neufs construits sur un terrain bâti ou non ainsi que les créations de logements dans des bâtiments existants n'ayant pas auparavant une fonction d'habitation (« changement de destination »). Ils ne comprennent pas les réhabilitations de logements existants ni les extensions sur logements existants.

	HISTORIQUE		OBJECTIF SCOT	
	Nombre de logements commencés ces 5 dernières années* en moyenne annuelle	Répartition par "strate urbaine"	Objectif annuel moyen pour la durée du SCOT	Soit % par strate
8 villes	106	32%	153	42%
10 bourgs principaux	46	14%	60	17%
Autres communes	179	54%	151	41%
Ensemble	331	100,0%	364	100%

*de 2008 à 2012 inclus

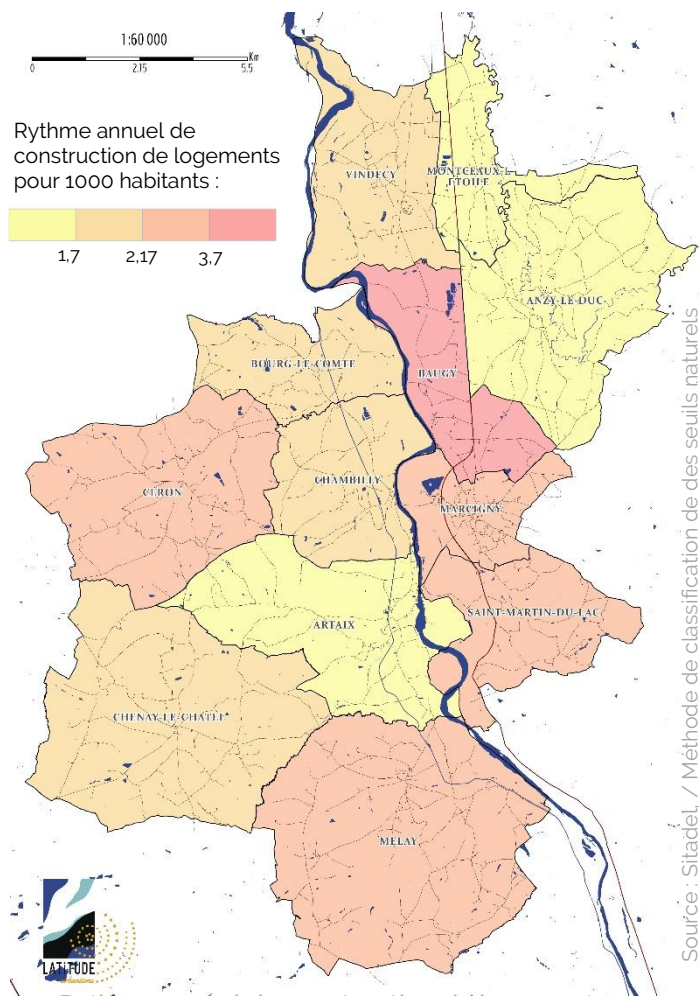
→ Clef de lecture pour une répartition entre les communes dans chacun de ces ensembles :

L'enveloppe globale de logements attribuée par EPCI sera à répartir entre les communes (dotées ou non de documents d'urbanisme) dans le respect du nombre total de logements accordé à l'EPCI et selon les règles établies entre « villes/ bourgs/communes rurales ». La répartition entre communes rurales tiendra compte à la fois du poids historique de la commune (à travers le nombre de logements existants en 2009, les services et nombre d'emplois) et de la dynamique de construction de la commune en prenant en compte la construction neuve sur la période de 2008 à 2012.

L'évaluation du projet Scot à 6 ans permettra d'ajuster, en tant que de besoin, ce rythme au regard des différentes évolutions constatées.

	Nombre de nouveaux logements à construire de 2014 à 2040 (27 ans)				Nombre de Logements à construire sur 15 ans			
	Total EPCI	dont ville(s)	dont bourg(s) principau(x)	dont communes rurales	Total EPCI	dont ville(s)	dont bourg(s) principau(x)	dont communes rurales
CC du Charolais	1 583	366	448	769	879	204	249	427
CC Chauffailles	803	423		380	446	235		211
CC Entre Somme et Loire	1 159	565	277	317	644	314	154	176
CC Gueugnon	1 165	564	248	353	647	313	138	196
CC Marcigny	675	185	159	331	375	103	88	184
CC Paray-le-Monial	1 674	990	261	424	930	550	145	235
CC Pays Clayettois	719	167		552	400	93		307
CC Semur en Brionnais	615		237	378	341	0	132	210
CC Val de Loire	1 433	861		572	796	478		318
Total général	9 826	4 121	1 629	4 076	5 459	2 289	905	2 264
	364							
ratio logements / ha		20	12	10				
conso foncière / ratio	749,4	206,0	135,8	407,6				
supplément 20 %	149,9	41,2	27,2	81,5				
conso foncière totale	899,3	247,3	162,9	489,1				
	333,063							
nb de logements / an	364	153	60	151				
répartition / strate	100,00%	42%	17%	41%				





Rythme annuel de construction de logements pour 1000 habitants sur le territoire de la CC de Marcigny entre 2010 et 2019

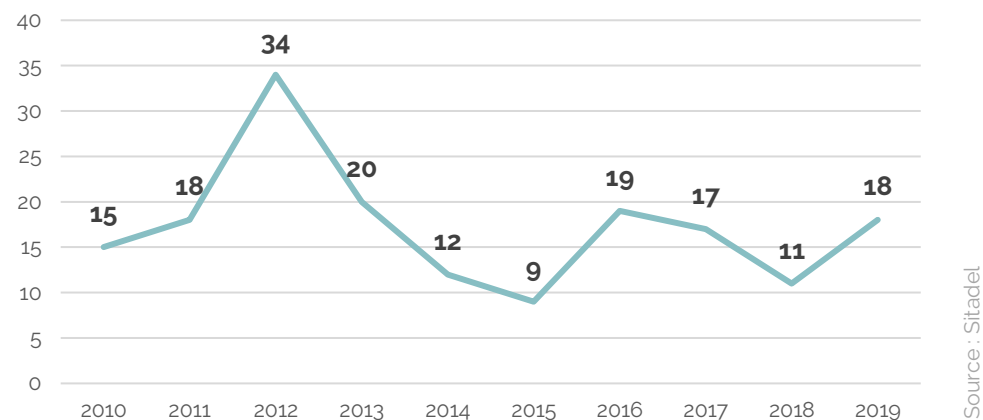
Les tendances observées en matière de construction neuve

Une tendance à la reprise de la construction

L'analyse des dynamiques de construction récentes (entre 2010 et 2019) permet de mettre en avant une production toujours dominée par les logements individuels (87,9%, dont 14,5% en individuels groupés), tandis que les logements collectifs représentent 12,2% des nouveaux logements (dont 6,4% en résidences = logements de fonctions de la gendarmerie de Marcigny).

Cela s'explique en partie par le profil rural de la majorité des communes, propice au développement de l'offre pavillonnaire

Entre 2010 et 2019, 173 logements ont été autorisés, soit environ 17,3 logements/an.



Nombre de logements autorisés entre 2010 et 2019 sur le territoire de la CC de Marcigny

La commune de Marcigny concentre à elle seule 56 des 173 logements autorisés, soit 32% des logements du territoire. Ramené par an pour 1000 habitants, certaines communes ont un rythme de construction plutôt élevé : Baugy (4,6 nouveaux logements par an pour 1000 habitants), Céron (3,7), Melay (3,1) et donc Marcigny (3).

	Population INSEE 2018	Nombre de logements autorisés 2010-2020			Nombre de logements autorisés 2010-2020		
		Source : communes			Source : Sitadel		
		Nb	Soit / an	Soit / an / 1000hab	Nb	Soit / an	Soit / an / 1000hab
Anzy-le-Duc	545	8	0,7	1,5	8	0,7	1,3
Artaix	344	2	0,2	0,6	5	0,5	1,3
Baugy	522	NC	NC	NC	29	2,6	5,1
Bourg-le-Comte	180	3	0,3	1,7	4	0,4	2,0
Céron	269	11	1	4,1	11	1	3,7
Chambilly	518	10	0,9	1,9	10	0,9	1,8
Chenay-le-Chatel	380	9	0,8	2,4	8	0,7	1,9
Marcigny	1785	63	5,7	3,5	65	5,9	3,3
Melay	1004	32	2,9	3,2	33	3,0	3,0
Montceaux-l'Étoile	297	7	0,6	2,4	7	0,6	2,1
Saint-Martin-du-Lac	253	12	1,1	4,7	12	1,1	4,3
Vindecy	260	6	0,5	2,3	6	0,5	2,1
CC de Marcigny	6357	163	14,8	2,6	173	15,7	2,5

Source : Sitadel, rencontres communales



Source : SCOT du Pays Charolais-Brionnais

Organisation territoriale du territoire selon le SCOT du Pays Charolais-Brionnais

Une production globalement en deçà des objectifs du SCoT

Pour mémoire (cf. *Que disent les documents cadres ?* du présent chapitre), les objectifs du SCoT du Pays Charolais Brionnais approuvés sont de 675 logements pour 27 ans de 2014 à 2040 et répartis selon une organisation territoriale rappelée ci-contre, dont un minimum de 185 logements à Marcigny et 159 à Melay.

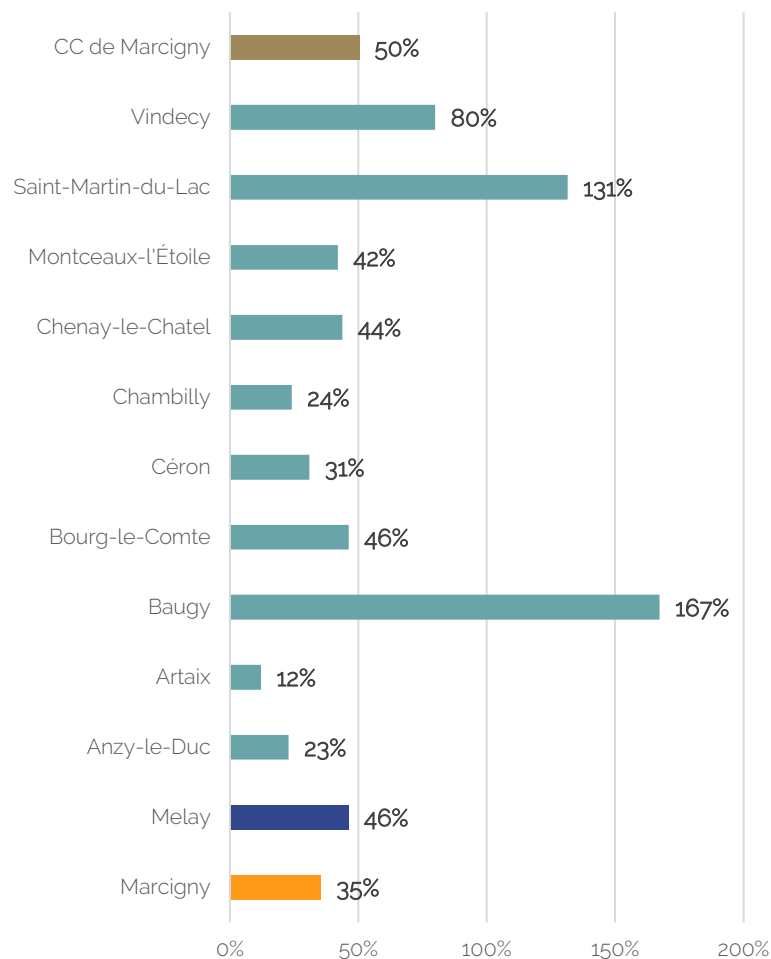
Cet objectif ramené aux 7 premières années du SCoT (2014-2020) donnent un total de 175 logements (dont 48 pour Marcigny et 41 pour Melay).

	Population 2018 Source : INSEE	Nombre de logements à construire Source : SCOT		Hypothèse répartition des communes rurales selon poids démographique *	Nombre de logements autorisés 2014-2020			Différence logements autorisés 2014- 2020 - logements à construire 2014- 2020 (sur la base du poids démographique)				
		2014-2040 (27 ans)	Soit 2014- 2020 (7 ans)		Source : Sitadel							
					Nb	Soit en moy / an		Nb	En %			
Marcigny	1785	185	48		17	2.4		-31	35%			
Melay	1004	159	41		19	2.7		-22	46%			
Anzy-le-Duc	545	331	86	13	3	52	0.4	7.4	-10	-34	23%	61%
Artaix	344			8	1		0.1		-7		12%	
Baugy	522			13	21		3.0		8		167%	
Bourg-le-Comte	180			4	2		0.3		-2		46%	
Céron	269			6	2		0.3		-4		31%	
Chambilly	518			12	3		0.4		-9		24%	
Chenay-le-Chatel	380			9	4		0.6		-5		44%	
Montceaux-l'Étoile	297			7	3		0.4		-4		42%	
Saint-Martin-du-Lac	253			6	8		1.1		2		131%	
Vindecy	260			6	5		0.7		-1		80%	
CC de Marcigny	6357	675	175	175	88	12,6		-87	50%			

Source : Sitadel / SCOT du Pays Charolais-Brionnais

* Voir Point de vigilance page suivante

Production de logements entre 2014 et 2020 sur le territoire de la CC de Marcigny et différence avec les objectifs du SCOT



Pour cette période, le nombre de logements autorisés sur le territoire a été de 88 logements, soit environ 50 % de l'objectif maximum fixé par le SCoT.

Le graphique ci-contre montre un exemple possible de répartition des objectifs à l'échelle du territoire basé sur le poids démographique des communes.



Point de vigilance

L'hypothèse de la répartition de l'enveloppe attribuée aux communes rurales en fonction du poids démographique ne sera pas forcément celle retenue pour la répartition utilisée dans le PADD. Il s'agit uniquement ici d'avoir une base pour mettre en relation l'objectif du SCOT avec la construction réelle depuis le début du SCoT.

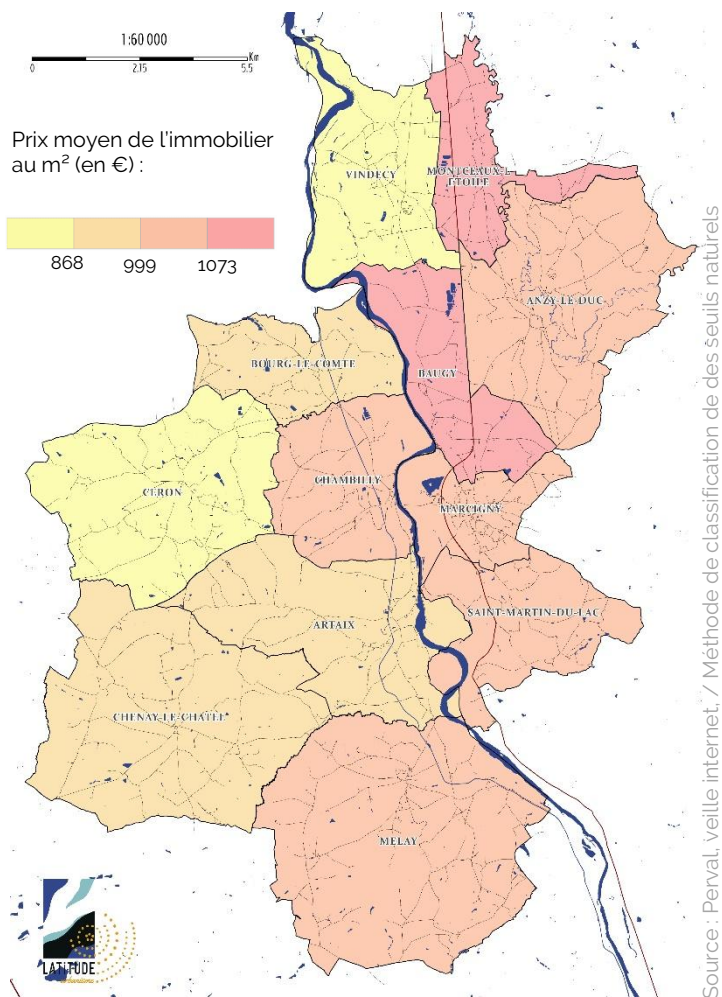
Pour rappel, le SCOT dit bien que : « La répartition entre communes rurales tiendra compte à la fois du poids historique de la commune (à travers le nombre de logements existants, les services et nombre d'emplois) et de la dynamique de construction de la commune »

Le graphique montre ainsi que ce sont les communes aux entrées Nord et Sud de Marcigny qui ont une production très importante : Baugy et Saint-Martin-du-Lac ; ayant dépassé l'objectif maximal du SCOT.

Source : Sitedel / SCOT du Pays Charolais-Brionnais

Avancement de la production de logements 2014-2020 par rapport aux objectifs du SCOT sur la même période (sur la base du poids démographique)





Prix moyen de l'immobilier au m² sur le territoire de la CC de Marcigny en juin 2021

Un marché immobilier relativement accessible

Concernant le marché de la revente, ce dernier propose des niveaux de prix que l'on peut qualifier d'accessibles.

Le tableau ci-dessous indique les prix moyens aux m² observés sur le territoire de la communauté de communes de Marcigny, selon deux sources :

- La base DVF (Demandes de Valeurs Foncières), produite par la direction générale des Finances publiques (DGFiP), qui recense exhaustivement toutes les transactions immobilières réalisées à titre onéreux.
Le prix observé pour cette source correspond à une agrégation statistique des données DVF de la seule année 2020 sur la base des ventes de maisons et d'appartements ;
- Une agrégation de la base Perval (base de données alimentée par les notaires en France) et d'une veille internet sur les prix de l'immobilier.

	Prix moyen m² sur les opérations réalisées en 2020 (source : DVF, 2020)	Prix moyen m² en juin 2021 (source : base Perval / veille internet)
Anzy-le-Duc	1358	1073
Artaix	967	999
Baugy	1029	1200
Bourg-le-Comte	1135	987
Céron	752	868
Chambilly	1341	1035
Chenay-le-Châtel	955	921
Marcigny	1050	1035
Melay	1178	1059
Montceaux-l'Étoile	1544	1117
Saint-Martin-du-Lac	1894	1035
Vindecy	706	778

L'OFFRE ET LES BESOINS EN LOGEMENTS ET HÉBERGEMENTS DES DIFFÉRENTS PUBLICS SPÉCIFIQUES



Schéma départemental pour l'autonomie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap de Saône-et-Loire 2016-2018

Que disent les documents cadres ?

Le Schéma Départemental pour l'Autonomie

Le conseil départemental de Saône-et-Loire a élaboré dès 2015 un schéma départemental pour l'autonomie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap pour anticiper le vieillissement de la population globale à l'échelle du département. Elaboré pour 3 ans sur les années 2016, 2017 et 2018, il répond ainsi à quatre grands enjeux :

- Consolider le rôle de chef de file du Département en matière d'action sociale et médicosociale, tout en impulsant une « politique de faire ensemble »,
- Continuer à apporter des réponses de qualité à des besoins croissants et évolutifs, dans un contexte budgétaire fortement contraint,
- Anticiper la perte d'autonomie dans un contexte de fort vieillissement démographique,
- Apporter des réponses de qualité et de proximité, tout en garantissant une égalité de traitement, en tout lieu du territoire de Saône-et-Loire.

Le SCoT du Pays Charolais Brionnais

Le SCoT intègre l'enjeu de l'hébergement des publics spécifiques dans son Axe 3 / Orientation 5 et Objectif 2 :

Prendre en compte l'enjeu du vieillissement et de la perte d'autonomie dans l'offre d'habitat

Évaluer les besoins

- ➔ *Prescription : Les Programmes Locaux de l'Habitat évaluent les besoins en logement et en hébergement pour les personnes âgées et handicapées aussi bien en matière d'offre nouvelle que d'adaptation de l'offre existante (y compris adaptation des logements) en tenant compte des orientations des schémas gérontologiques et des résultats des politiques conduites localement.*

Définition

Un **EHPAD** est un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Il s'adresse donc aux personnes âgées en perte d'autonomie et nécessitant une prise en charge globale et médicalisée de leur vie quotidienne.

Une **résidence autonomie** est un ensemble de logements pour personnes âgées conservant encore de l'autonomie, seules ou en couple. Menant une vie indépendante dans leur logement, les résidents bénéficient également de services collectifs (restauration, ménage, animations...) et d'actions de prévention de la perte d'autonomie.



Source : www.marcigny.fr

*Résidence de la Tour du Moulin à
Marcigny*

En l'absence de Programme Local de l'Habitat (PLH) pour le territoire de la communauté de communes de Marcigny, le présent diagnostic expose dans les titres suivants l'offre et les besoins des publics spécifiques.

Aucun équipement pour l'hébergement des personnes handicapées

A ce jour le territoire de la communauté de communes de Marcigny, ne dispose pas de structure d'hébergement spécifiques qui accueillent les adultes handicapés (que ce soit en hébergement temporaire ou en accueil de jour).

La réponse aux besoins d'accueil et d'hébergement des publics handicapés constitue pour le département dans son schéma départemental un enjeu important à consolider face aux besoins actuels et à venir.

Un vieillissement de la population à anticiper

Comme évoqué précédemment, le territoire de la communauté de communes de Marcigny possède une grande partie de sa population ayant plus de 60 ans (37%).

Concernant l'offre d'hébergement en établissement pour personnes âgées, elle apparaît assez complète sur le territoire. En effet, d'après le Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux (FINESS) le territoire offre :

- 74 places dans l'Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de Marcigny
- 40 places en résidence autonomie personnes âgées à Marcigny (dont 36 logements de taille F1 bis et 2 logements de taille F2).

L'EHPAD de Marcigny aurait besoin d'une réhabilitation pour faire face aux enjeux actuels des logements pour seniors. Concernant la résidence autonomie, des besoins seraient à pourvoir dans le futur PLU pour une extension de la structure.

SYNTHÈSE DES ENJEUX – LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET RÉSIDENTIELLES



Points forts

Un territoire dont le cadre de vie peut constituer un facteur d'attractivité

Un marché immobilier détendu



Points de vigilance

Un fort vieillissement de la population

Un parc de logements sociaux ancien

Une spécialisation vers l'habitat individuel

Des revenus plus faibles que les territoires de comparaison

Un desserrement des ménages qui entraîne un besoin en logements supplémentaires malgré la faible dynamique démographique

Des logements vacants et un habitat déqualifié anciens présents dans les centres



Enjeux

Favoriser les parcours résidentiels au sein des centres bourgs et villes

Mettre en place une densification en direction des jeunes ménages et des personnes vieillissantes

Proposer des produits plus compacts dans les villages en réponse à une demande des jeunes ménages pour des produits individualisés avec de petits espaces extérieurs privatifs

Accompagner le vieillissement de la population par une production de logements de plus petite taille dans les centres villes et bourgs.