



Brionnais
Sud Bourgogne

Communauté de communes
Brionnais Sud Bourgogne

Elaboration du PLU intercommunal

Pièce n°1.5 : Rapport de présentation • Cahier 5 :
Démographie & habitat

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 06 mai 2025



Opérations soutenu par l'Etat



avec le Fonds européen agricole pour le développement rural (FEADER)
L'Europe investit dans les zones rurales





TABLE DES MATIÈRES

1	Le cadre supra-communal.....	4
1.1	Le SCoT du Pays Charolais Brionnais	4
1.2	Le Plan Départemental de l'Habitat	5
2	Les évolutions sociodémographiques.....	7
2.1	15 305 habitants au 1 ^{er} janvier 2015	7
2.2	Le déficit du solde naturel est de plus en plus important	9
2.3	Une tendance au vieillissement démographique	11
2.4	Un desserrement des ménages important.....	15
2.5	Près des trois quarts des habitants sont des actifs	18
2.6	Une bonne répartition entre les CSP des emplois occupés et celles des actifs habitant le territoire	19
2.7	Des revenus peu élevés	20
3	411 logements autorisés de 2009 à 2018.....	21
3.1	Une tendance à la reprise de la construction	21
3.3	Une production globalement en deçà des objectifs du SCoT	24
4	Les caractéristiques des 9 170 logements	25
4.1	Un parc ancien encore très important.....	25
4.2	Un parc individuel prédominant.....	26
4.3	Une part importante de grands logements.....	26
4.5	L'occupation des logements.....	28
4.6	7 ménages sur 10 sont propriétaires occupants	31
5	Un marché immobilier dominé par la maison individuelle	36
5.1	Un marché plutôt baissier depuis 10 ans	36
6	Les besoins spécifiques	36
6.1	Les besoins concernant les personnes vieillissantes vont croître fortement.....	36
6.2	40 places pour adultes handicapés.....	36
6.3	Les possibilités de parcours résidentiel	37

7	Les enjeux en matière d'habitat	38
----------	--	-----------



Avertissement :

Le diagnostic a été établi en 2019 et a servi de base au débat du PADD qui s'est tenu dans la suite.

Depuis le PLUI a pris plus de temps dans son avancement.

Les données diagnostic sont maintenues en l'état, avec des mises à jour établies au moment de l'arrêt et figurant en orange dans le texte. Ces mises à jour viennent vérifier si les dynamiques pointées initialement sont confirmées ou infirmées.



1 Le cadre supra-communal

1.1 Le SCoT du Pays Charolais Brionnais

Pour mémoire, le SCoT a été approuvé le 30 octobre 2014. Il porte sur la période 2014-2040 (27 ans). Parmi les trois grands axes du Document d'Orientations et d'Objectifs, l'Axe 3 concernant plus particulièrement l'habitat et les habitants se décline de la façon suivante :

Axe 3 : Organiser un territoire de proximité pour soutenir un développement équilibré et solidaire du Pays Charolais-Brionnais 78

A3/O1 - ORIENTATION 1 : AFFIRMER UNE POLITIQUE D'ACCUEIL VOLONTARISTE POUR UN REGAIN D'ATTRACTIVITE.....	79
A3/O2 - ORIENTATION 2 : ORGANISER UN MODELE URBAIN SOLIDAIRE.....	79
A3/O3 - ORIENTATION 3 : RELEVIER LE DEFIL D'UNE MOBILITE DURABLE.....	81
A3/O3-OB1 - FACILITER LES DEPLACEMENTS DE PROXIMITE EN POURSUIVANT LE DEVELOPPEMENT DES TRANSPORTS A LA DEMANDE (TAD) DANS LES BASSINS DE VIE RURAUX AVEC DES SYSTEMES DE RABATTEMENT VERS LES VILLES ET BOURGS-CENTRES.....	81
A3/O3-OB2 - ASSURER DES DESSERTES DE TRANSPORT COLLECTIF DES VILLES, A DESTINATION DES POLES VOISINS AU TERRITOIRE	82
A3/O3-OB3 - INSCRIRE L'ENSEMBLE DES OBJECTIFS DANS UN PLAN DE DEPLACEMENT PAYS	82
A3/O3-OB4 - ELABORER DES SYSTEMES DE TRANSPORTS COLLECTIFS PLUS PERFORMANTS DANS LES BASSINS DE VIE PLUS URBAINS.....	83
A3/O4 - ORIENTATION 4 : PROMOUVOIR UNE GESTION FONCIERE RATIONNELLE, ECONOMIE ET PRAGMATIQUE	84
A3/O4-OB1 - FAVORISER LE RECYCLAGE DES TERRAINS ET LA RECONQUETE DES BATIMENTS DELAISSES	87
A3/O4-OB2 - DEFINIR DES EXTENSIONS URBAINES COHERENTES ET BIEN DIMENSIONNEES.....	88
A3/O4-OB3 - PROMOUVOIR LES DOCUMENTS D'URBANISME, L'URBANISME DE PROJET ET L'AMENAGEMENT PUBLIC	89
A3/O5 - ORIENTATION 5 : TENDRE VERS UN HABITAT DURABLE, ATTRACTIF ET ADAPTE A LA DIVERSITE DES BESOINS	90
A3/O5-OB1 - REQUALIFIER LE PARC ANCIEN, PUBLIC ET PRIVE, ET RECONQUERIR LES LOGEMENTS VACANTS, NOTAMMENT DANS LES CENTRES VILLES ET CENTRES BOURGS	90
A3/O5-OB2 - PRENDRE EN COMPTE L'ENJEU DU VIEILLISSEMENT ET DE LA PERTE D'AUTONOMIE DANS L'OFFRE D'HABITAT	92
A3/O5-OB3 - DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR MIEUX REpondre AUX PARCOURS RESIDENTIELS.....	92
A3/O5-OB4 - PERMETTRE UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS QUI SOUTIENNE L'EFFORT DE RECONQUETE DES RESIDENCES VACANTES ET SECONDAIRES	94
A3/O5-OB5 - DEVELOPPER DES STRATEGIES TERRITORIALES DE L'HABITAT.....	97
A3/O6 - ORIENTATION 6 : SOUTENIR LA STRUCTURATION D'UNE OFFRE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE.....	98
A3/O6-OB1 : SOUTENIR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DE L'OFFRE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS SUR L'ENSEMBLE DU PAYS	98
A3/O6-OB2 - CONFORTER LE POLE DE SANTE DE PARAY-LE-MONIAL ET LE MAILLAGE AVEC LES STRUCTURES LOCALES.....	99
A3/O6-OB3 - SE POSITIONNER COMME UN TERRITOIRE INNOVANT EN MATIERE DE « CROISSANCE GRISE ».....	100
A3/O7 - ORIENTATION 7 : FACILITER LES COOPERATIONS INTER-COMMUNAUTAIRES INFRA-PAYS ET AVEC LES TERRITOIRES VOISINS	100
A3/O7-OB1 - AFFIRMER L'ECHELLE PAYS, LES PROJETS INTERCOMMUNAUTAIRES ET LES INTERCOMMUNALITES POUR LA REFLEXION ET LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS	100
A3/O7-OB2 - RENFORCER LA SOLIDARITE ENTRE LES EPCI AUTOUR DE PROJETS, EN PARTICULIER LA PROTECTION DES RESSOURCES ET LA REDUCTION DES NUISANCES	101

Il prévoit notamment un développement équilibré du territoire basé sur le confortement de l'armature urbaine avec des objectifs de construction neuve définis par EPCI (comprenant un objectif plancher pour les villes centres) :

	Nombre de nouveaux logements à construire de 2014 à 2040 (27 ans)			
	Total EPCI	dont ville(s)	dont bourg(s) principau(x)	dont communes rurales
CC du Charolais	1 583	366	448	769
CC Chauffailles	803	423		380
CC Entre Somme et Loire	1 159	565	277	317
CC Gueugnon	1 165	564	248	353
CC Marcigny	675	185	159	331
CC Paray-le-Monial	1 674	990	261	424
CC Pays Clayettois	719	167		552
CC Semur en Brionnais	615		237	378
CC Val de Loire	1 433	861		572
Total général	9 826	4 121	1 629	4 076

Source : Page g6 du DOO

En dehors des objectifs fixés pour les centralités, chaque EPCI est libre de répartir l'enveloppe globale entre les communes « selon une règle définie par lui-même » en tenant compte des niveaux de polarité.

La production de logements doit permettre d'atteindre une densité moyenne de 20 logements/ha pour les centralités et 10 logements/ha pour les communes rurales.

Parmi les objectifs qualitatifs, le SCoT prévoit de favoriser la reconquête du parc existant et le renouvellement urbain, ainsi que la mixité sociale et générationnelle.



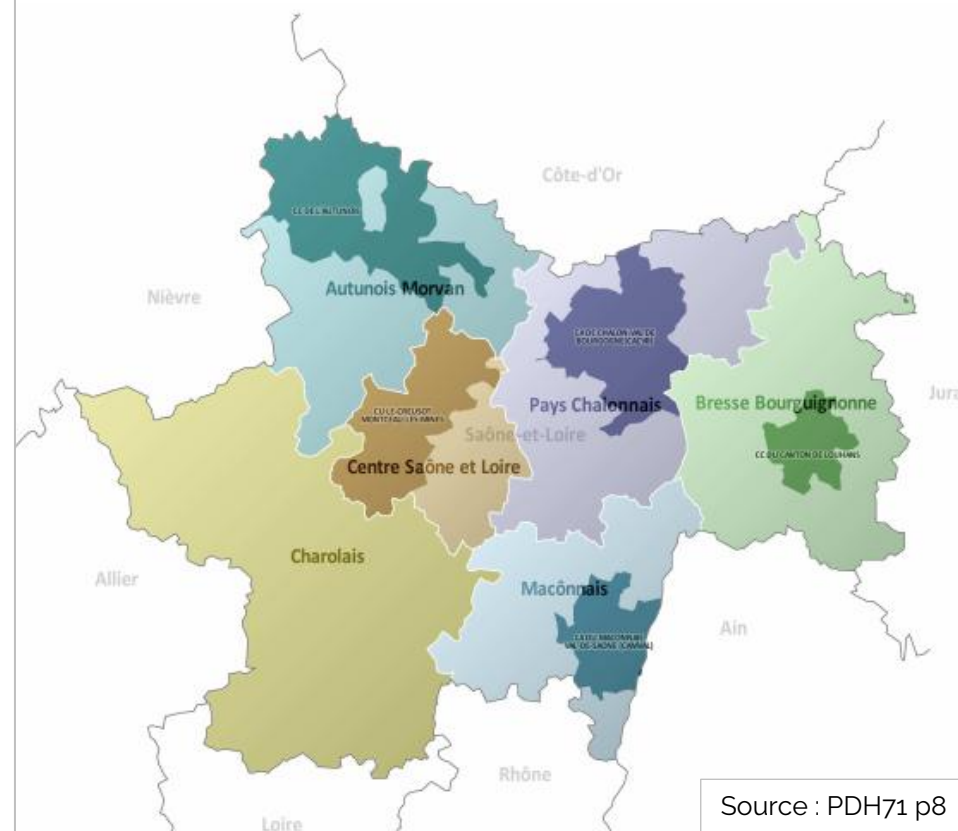
1.2 Le Plan Départemental de l'Habitat

Le PDH s'articule avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), le Schéma Autonomie, le Schéma d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage et les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) des Intercommunalités.

Il se décline en 6 grandes orientations :

- Faire émerger des synergies entre les perspectives de croissance économique et le développement de l'habitat dans le département
- Favoriser les parcours résidentiels des jeunes ménages
- Donner la priorité aux logiques d'amélioration de la qualité de l'habitat existant et de régénération du tissu urbain existant par rapport à l'étalement urbain
- Lutter contre la précarité énergétique des ménages
- Intégrer systématiquement le vieillissement démographique dans les différentes formes de réponse à la problématique habitat
- Faire du PDH le vecteur de développement d'une filière écoconstruction durable.

Carte : les 6 « territoires de projet » et les EPCI « centres »



Source : PDH71 p8



En ce qui concerne le Charolais-Brionnais, les priorités d'intervention sont les suivantes :

4. Le Charolais-Brionnais : donner la priorité à la revitalisation des bourgs-centres

S'il s'agit d'une action transversale au département (*cf. plus loin*), le maillage particulièrement dense de bourgs-centres dans ce territoire, mis en avant dans la Charte de Pays, constitue un levier central de revitalisation par l'habitat :

- Opérations de requalification / régénération du bâti ancien, subissant de la vacance.
- Diversification des offres d'habitat dans les bourgs-centres (offres à destination des personnes âgées, des jeunes)...

Au-delà, l'intervention dans le parc rural diffus tiendra une place majeure :

- l'amélioration de la performance énergétique et lutte contre la précarité énergétique des logements anciens.
- L'aide au maintien à domicile des personnes âgées.

Source PDH71 pg8

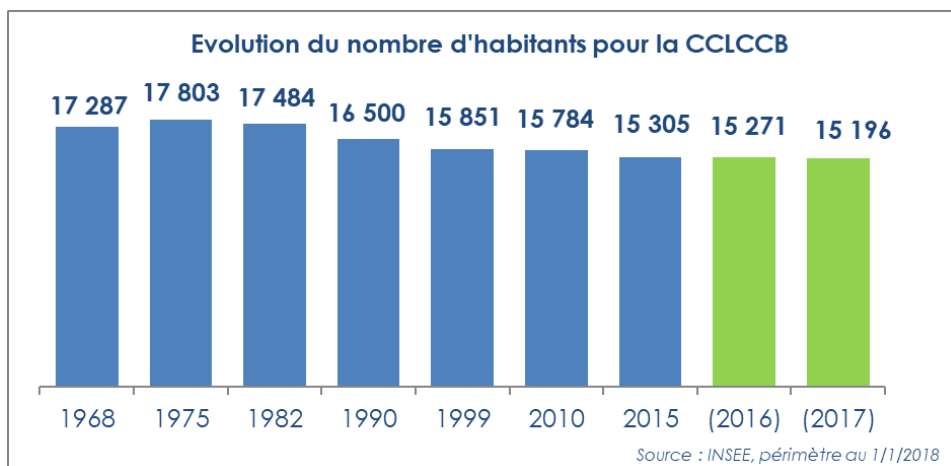


2 Les évolutions sociodémographiques

NB les chiffres présentés sont ceux qui ont servi 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'INSEE¹).

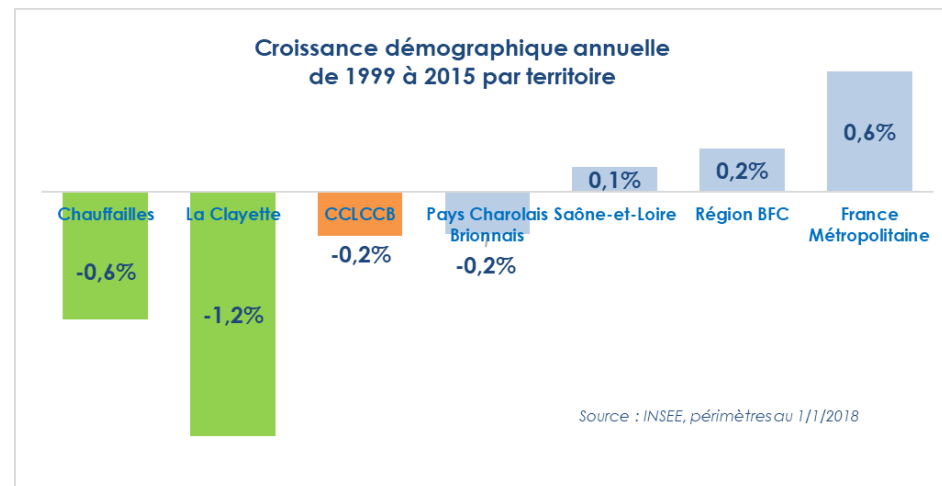
2.1 15 305 habitants au 1^{er} janvier 2015

La Communauté de communes La Clayette Chauffailles en Brionnais compte 15 305 habitants au 1/1/2015 et tend à perdre des habitants depuis le milieu des années 1970, à un rythme moyen de près de -0,4% par an. Cette diminution se poursuit depuis selon les dernières actualisations de l'INSEE pour 2016 et 2017. Pour la période 1999-2015, l'évolution a été de -0,2% par an.



Cette évolution 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 0,1% par an, la région Bourgogne Franche-Comté de 0,2% et la France métropolitaine de 0,6%.

Les deux principales centralités de La Clayette et Chauffailles connaissent une décroissance marquée, respectivement de -1,2% et -0,6% par an de 1999 à 2015.



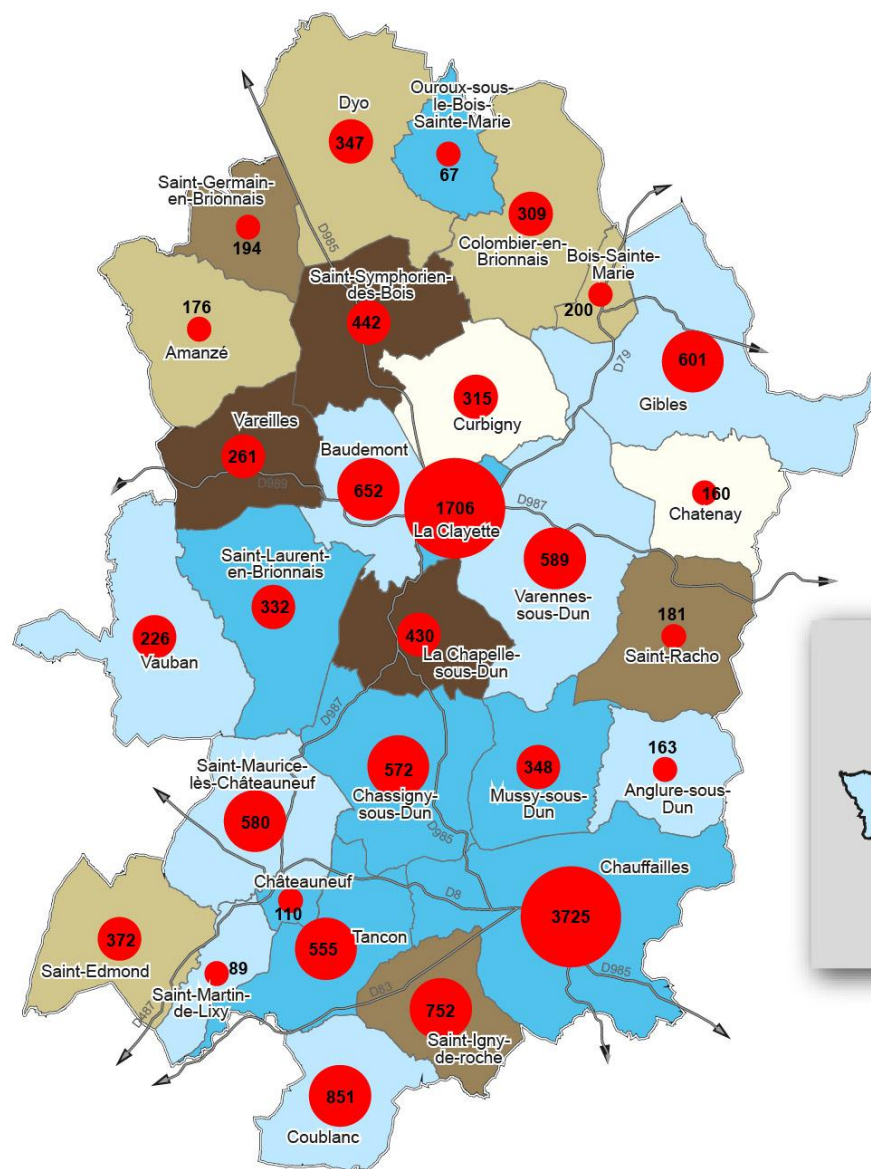
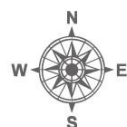
La carte page suivante montre les évolutions par commune pour la période plus courte de 2010-2015.

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 la création d'un lotissement ou le renouvellement démographique d'un lotissement plus ancien par exemple.

Les évolutions par commune montrent des écarts importants. La Clayette affiche la plus forte baisse démographique du territoire sur la période 2010-2015 (-2% par an et - 178 habitants), Vareilles, à l'inverse, montre une croissance de 2,2% par an (+27 habitants). En moyenne, sur cette période, le territoire a connu une décroissance de 0,6% par an.

¹ 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.



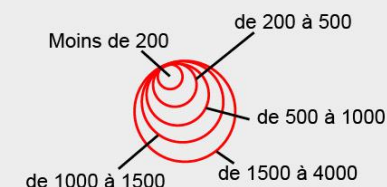
Population en 2015 et évolution depuis 2010

Evolution annuelle entre
2010 et 2015
(Moyenne CCLCCB : -0,6 %)



CC LCCB = 15 305 habitants

176 Nombre d'habitants au
01/01/2015



Source : INSEE au 01/01/2010 et 01/01/2015 - Population sans double compte





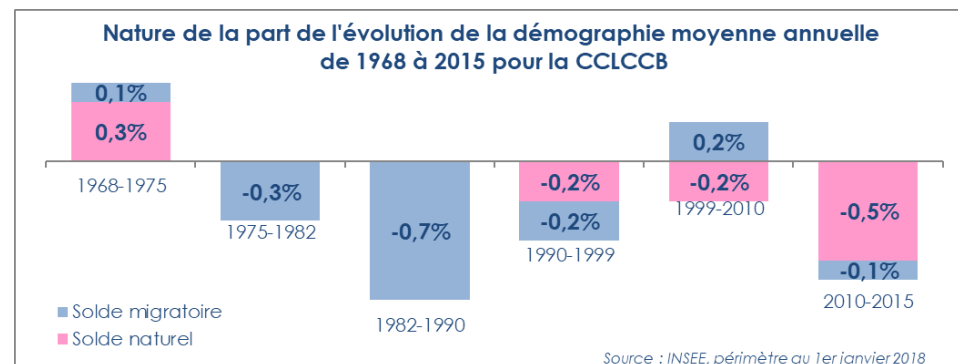
POPULATION MUNICIPALE	1999	2010	Evolution annuelle 1999-2010	2015	Evolution annuelle 2010-2015	Evolution annuelle 1999-2015
Amanzé	203	175	-1,3%	176	0,1%	-0,9%
Anglure-sous-Dun	148	170	1,3%	163	-0,8%	0,6%
Baudemont	708	678	-0,4%	652	-0,8%	-0,5%
Bois-Sainte-Marie	215	198	-0,7%	200	0,2%	-0,5%
Chassigny-sous-Dun	557	613	0,9%	572	-1,4%	0,2%
Châteauneuf	110	116	0,5%	110	-1,1%	0,0%
Châtenay	166	160	-0,3%	160	0,0%	-0,2%
Chauffailles	4118	3922	-0,4%	3725	-1,0%	-0,6%
Colombier-en-Brionnais	235	307	2,5%	309	0,1%	1,7%
Coublanc	897	885	-0,1%	851	-0,8%	-0,3%
Curbigny	313	315	0,1%	315	0,0%	0,0%
Dyo	327	342	0,4%	347	0,3%	0,4%
Gibles	608	629	0,3%	601	-0,9%	-0,1%
La Chapelle-sous-Dun	460	399	-1,3%	430	1,5%	-0,4%
La Clayette	2069	1884	-0,8%	1706	-2,0%	-1,2%
Mussy-sous-Dun	354	371	0,4%	348	-1,3%	-0,1%
Ouroux-sous-le-Bois-Sainte-Marie	70	71	0,1%	67	-1,2%	-0,3%
Saint-Edmond	318	369	1,4%	372	0,2%	1,0%
Saint-Germain-en-Brionnais	171	187	0,8%	194	0,7%	0,8%
Saint-Igny-de-Roche	578	730	2,1%	752	0,6%	1,7%
Saint-Laurent-en-Brionnais	423	363	-1,4%	332	-1,8%	-1,5%
Saint-Martin-de-Lixy	106	91	-1,4%	89	-0,4%	-1,1%
Saint-Maurice-lès-Châteauneuf	574	583	0,1%	580	-0,1%	0,1%
Saint-Racho	188	174	-0,7%	181	0,8%	-0,2%
Saint-Symphorien-des-Bois	409	409	0,0%	442	1,6%	0,5%
Tancon	480	583	1,8%	555	-1,0%	0,9%
Vareilles	216	234	0,7%	261	2,2%	1,2%
Varennes-sous-Dun	613	591	-0,3%	589	-0,1%	-0,2%
Vauban	215	235	0,8%	226	-0,8%	0,3%
CCLCCB	15849	15784	0,0%	15305	-0,6%	-0,2%
Pays Charolais Brionnais	93419	91692	-0,2%	90389	-0,3%	-0,2%
Saône-et-Loire	544891	555663	0,2%	555408	0,0%	0,1%
Région BFC	2727664	2813878	2%	2820940	0,1%	0,2%
France Métropolitaine	58520688	62765235	0,6%	64300821	0,5%	0,6%

Source INSEE, population sans double compte au 1er janvier

2.2 Le déficit du solde naturel est de plus en plus important

Depuis la période 1975-1982, le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et de décès) pour le territoire actuel de la CCLCCB a fortement chuté, passant de 0,3% par an pour la période 1968-1975 à 0% par an jusqu'en 1990, avant d'être négatif pour 1990-2010 (-0,2% par an).

Sur la dernière période 2010-2015, le déficit du solde naturel s'est encore creusé, passant à -0,5% par an. Ce déficit est à la fois du au vieillissement démographique (augmentation des décès) et au recul de la part des personnes en âge d'avoir des enfants (diminution des naissances).



Sur la même période, l'évolution du solde migratoire (différence entre les entrées et départs sur le territoire) a été fluctuant. De 0,1% par an en moyenne pour la période 1968-1975, il a été de -0,7% de 1982 à 1990. Depuis 1975, il n'a été positif que pour la période 1999-2010.



Mise à jour avec les données INSEE publiées en juin 2024 portant sur 2021

- Une décroissance qui se poursuit :

L'INSEE montre qu'entre 2015 et 2021 la décroissance se poursuit à un rythme un peu inférieur : - 0.4% /an

Cette décroissance est due à un solde naturel très négatif que n'est pas venu rééquilibrer un solde des entrées/sorties positif.

L'année 2021 post/crise sanitaire contrairement au ressenti local n'a pas conduit à une augmentation de la population, bien que le solde des entrées/sorties soit devenu positif.

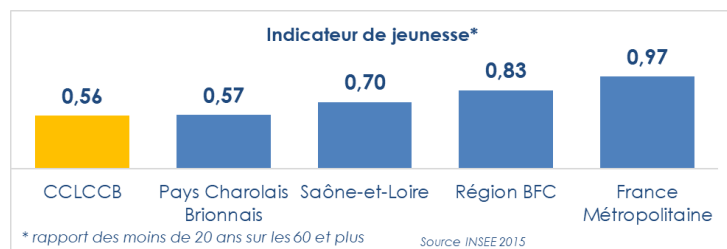
Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,4	-0,3	-0,7	-0,4	-0,0	-0,6	-0,4
<i>due au solde naturel en %</i>	<i>0,3</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>-0,3</i>	<i>-0,3</i>	<i>-0,5</i>	<i>-0,8</i>
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	<i>0,1</i>	<i>-0,3</i>	<i>-0,7</i>	<i>-0,2</i>	<i>0,2</i>	<i>-0,1</i>	<i>0,4</i>
Taux de natalité (‰)	15,6	13,4	11,9	9,4	9,7	8,2	6,9
Taux de mortalité (‰)	12,4	13,0	11,7	12,1	12,5	13,1	14,8



2.3 Une tendance au vieillissement démographique

Un territoire plutôt âgé

La CC La Clayettes Chauffailles en Brionnais compte 56 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de 60 ans et +. Le territoire est très proche du Pays Charolais Brionnais (57%), mais plus âgé que les autres territoires de comparaison (70% pour la Saône-et-Loire, 83% pour la région Bourgogne Franche-Comté et 97% pour la France).



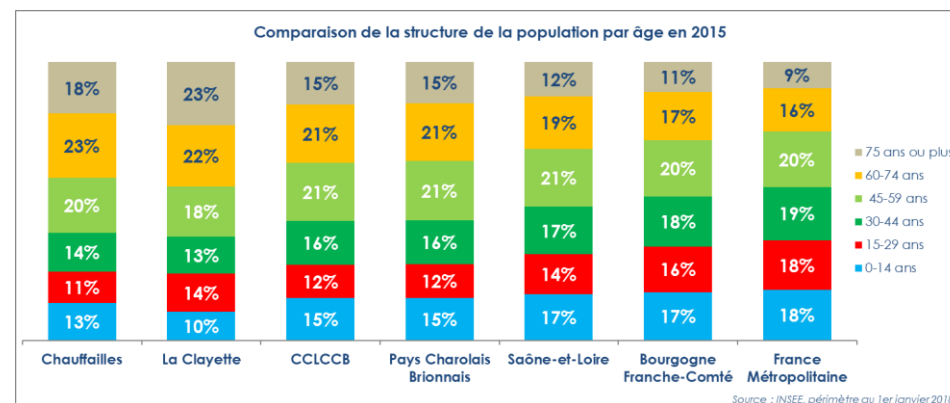
Une part importante de 60 ans et +

La CCLCCB compte 36% de personnes âgées de 60 ans et + au 1^{er} janvier 2015, comme à l'échelle du Pays Charolais Brionnais, mais une part plus élevée qu'au niveau de la Saône et Loire (31%), de Bourgogne Franche-Comté (38%) ou de la France métropolitaine (15%).

Les deux principales centralités connaissent une part en revanche plus importante (41% pour Chauffailles et 45% pour La Clayette), ce qui s'explique par le caractère urbain de ces communes, qui proposent une offre en logement ou hébergement et des services de proximité davantage adaptés au vieillissement que les communes plus rurales.

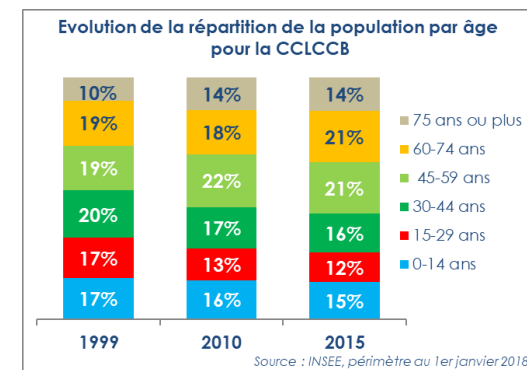
Les moins de 30 ans moins représentés qu'ailleurs

Les classes d'âge plus jeunes sont inversement moins représentées dans les centralités et à l'échelle de l'EPCI qu'au niveau départemental, régional et national (27% de moins de 30 ans pour l'EPCI, contre 31% pour le département, 33% pour la région et 36% pour la France). En revanche, avec 14%, La Clayette compte une part de 15-29 ans non négligeable.



Hausse des tranches d'âge de plus de 45 ans

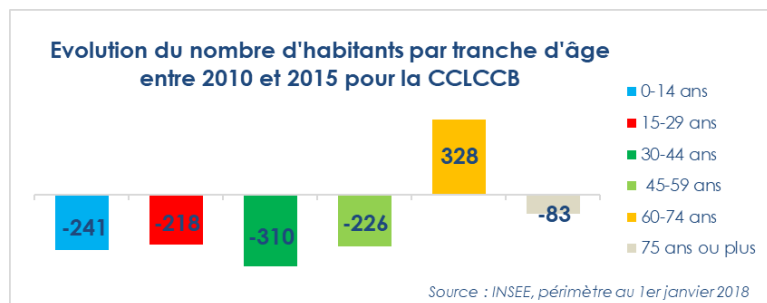
Par rapport à 1999, l'ensemble des tranches d'âges au-delà de 45 ans tend à augmenter. C'est la tranche des 75 ans et + qui augmente le plus significativement (14% en 2015, +4 points), viennent ensuite celles des 60-74 ans et 45-59 (21%, +2% pour ces deux tranches).

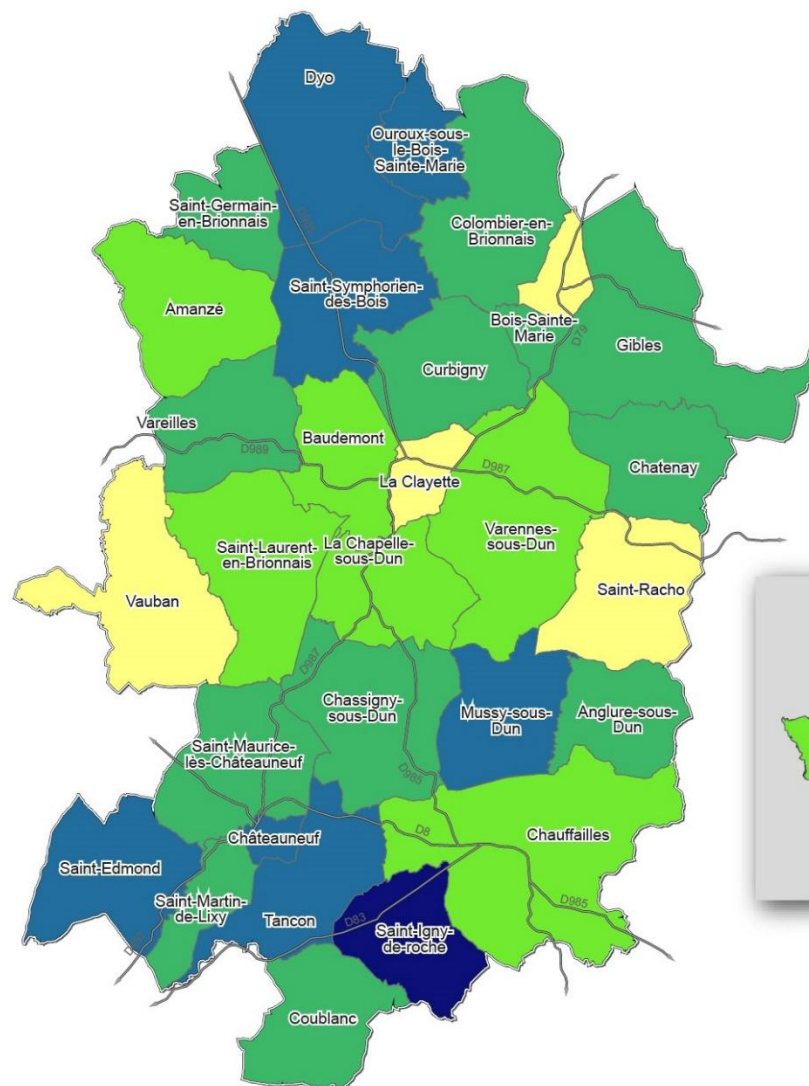
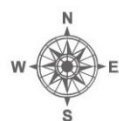




Seule la tranche des 60-74 ans gagne des habitants

Sur la période récente 2010-2015, malgré la baisse démographique qu'a connu le territoire, une tranche d'âge ressort du lot : les 60-74 ans ont en effet gagné 328 habitants sur la période. Cela souligne l'augmentation en volume des besoins en logement adaptés pour les personnes vieillissantes au sein du territoire.





Indicateur de jeunesse au 01/01/2015

Indicateur de jeunesse
(CCLCCB : 0,56)

- Territoires très agés - 0,12 à 0,39
- Territoires agés - 0,39 à 0,56
- Territoires équilibrés - 0,56 à 0,80
- Territoires jeunes - 0,80 à 1,08
- Territoires très jeunes - 1,08 à 1,49



*Rapport des moins de vingt
ans sur les 60 ans et plus

Source : INSEE au 01/01/2015 - ADIL 42

0 2 500 5 000 10 000
m





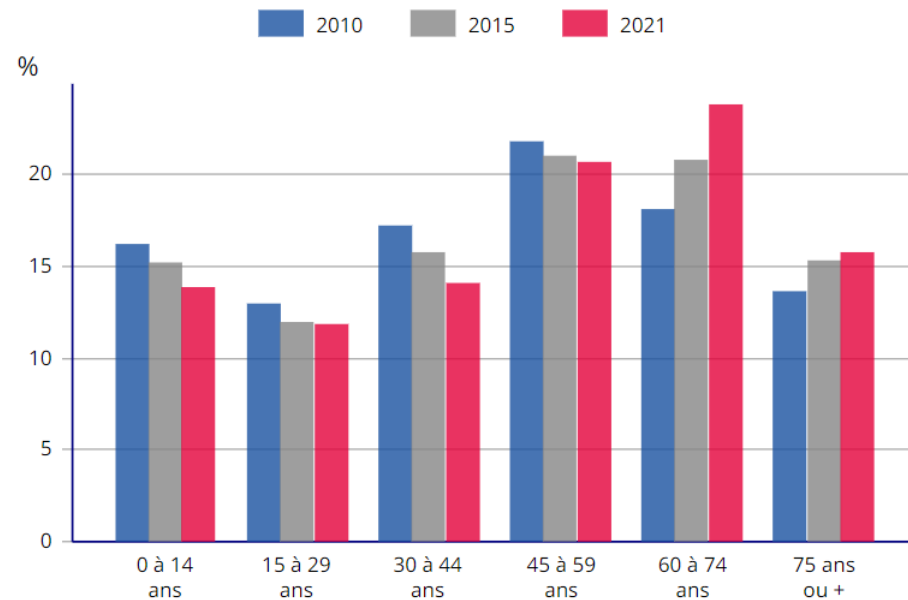
Mise à jour avec les données INSEE publiées en juin 2024 portant sur 2021

- Le vieillissement se poursuit :

L'INSEE montre qu'entre 2015 et 2021 la part des habitants de plus de 60 ans est passée de 36.1 % à 39.5%.

Cette poursuite du vieillissement concerne toutes les communes et renforce l'enjeu de développement de petits logements proches des centralités du territoire.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

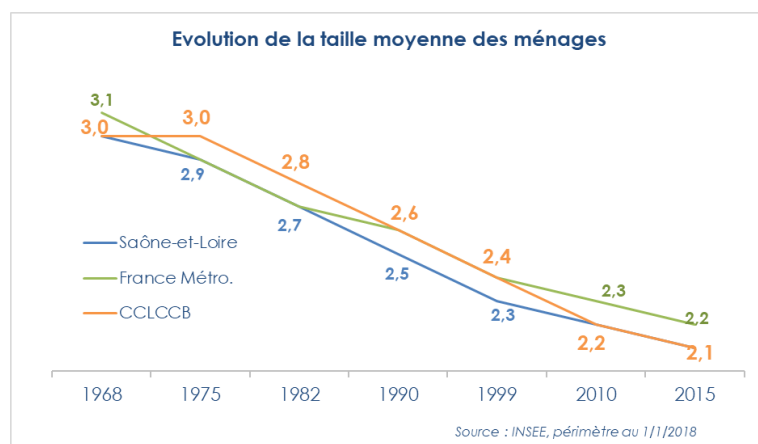




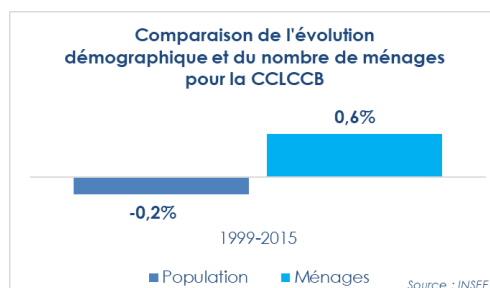
2.4 Un desserrement des ménages important

6 981 ménages comptant 2,5 personnes en moyenne

La taille moyenne des ménages est passée de 3,0 personnes par ménage en 1968-1975 à 2,1 en 2015. Le territoire suit ici la tendance nationale. La diminution de la taille des ménages s'explique par la décohabitation parentale des jeunes, par les séparations familiales, par le vieillissement démographique (allongement de la durée de la vie conjugué aux situations de veuvage).



Ainsi, malgré la croissance négative du nombre d'habitants, le nombre de ménages continue d'augmenter, avec 0,6% de croissance moyenne annuelle entre 1999 et 2015 (+ 590 ménages) contre -0,2% pour la population municipale.



Pour certaines communes, le desserrement des ménages est moins prononcé en raison d'un apport de nouvelles familles par la construction neuve ou un renouvellement important des ménages, par exemple par la libération de grands logements lors du décès de personnes âgées, réoccupé ensuite par des familles. C'est le cas pour des communes telles que Châteauneuf, Saint-Igny de Roche ou en encore Dyo.

MENAGES	1999	2010	Evolution annuelle 1999-2010	2015	Evolution annuelle 2010-2015	Evolution annuelle 1999-2015
Amanzé	72	80	1,0%	85	1,2%	1,0%
Anglure-sous-Dun	60	67	1,0%	72	1,4%	1,2%
Baudemont	268	280	0,4%	292	0,9%	0,5%
Bois-Sainte-Marie	46	41	-1,1%	46	2,3%	-0,1%
Chassigny-sous-Dun	220	241	0,8%	237	-0,3%	0,5%
Châteauneuf	52	52	0,0%	50	-0,8%	-0,2%
Châtenay	64	75	1,5%	73	-0,6%	0,8%
Chauffailles	1764	1877	0,6%	1831	-0,5%	0,2%
Colombier-en-Brionnais	99	122	1,9%	132	1,7%	1,8%
Coublanc	320	348	0,8%	345	-0,2%	0,5%
Curbigny	113	128	1,1%	130	0,3%	0,9%
Dyo	136	139	0,2%	141	0,3%	0,2%
Gibles	248	278	1,1%	281	0,2%	0,8%
La Chapelle-sous-Dun	184	196	0,6%	200	0,4%	0,5%
La Clayette	949	997	0,4%	926	-1,5%	-0,2%
Mussy-sous-Dun	132	143	0,7%	144	0,1%	0,5%
Ouroux-sous-le-Bois-Sainte-Marie	32	29	-0,9%	37	4,9%	0,8%
Saint-Edmond	108	142	2,5%	153	1,6%	2,2%
Saint-Germain-en-Brionnais	68	81	1,6%	87	1,5%	1,5%
Saint-Igny-de-Roche	220	288	2,5%	290	0,1%	1,7%
Saint-Laurent-en-Brionnais	148	153	0,3%	150	-0,4%	0,1%
Saint-Martin-de-Lixy	40	40	-0,1%	45	2,4%	0,7%
Saint-Maurice-lès-Châteauneuf	208	230	0,9%	225	-0,4%	0,5%
Saint-Racho	80	79	-0,1%	90	2,6%	0,7%
Saint-Symphorien-des-Bois	152	171	1,1%	180	1,0%	1,1%
Tancon	172	225	2,5%	230	0,4%	1,8%
Vareilles	92	109	1,5%	117	1,5%	1,5%
Varennes-sous-Dun	240	270	1,1%	276	0,4%	0,9%
Vauban	104	111	0,6%	116	0,9%	0,7%
CCLCCB	6391	6990	0,8%	6981	0,0%	0,6%
Pays Charolais Brionnais	38713	41163	0,6%	41750	0,3%	0,5%
Saône-et-Loire	227683	248310	0,8%	253553	0,4%	0,7%
Bourgogne Franche-Comté	1123162	1248408	1,0%	1279019	0,5%	0,8%
France Métropolitaine	23808072	26619104	1,0%	28279950	1,2%	1,1%

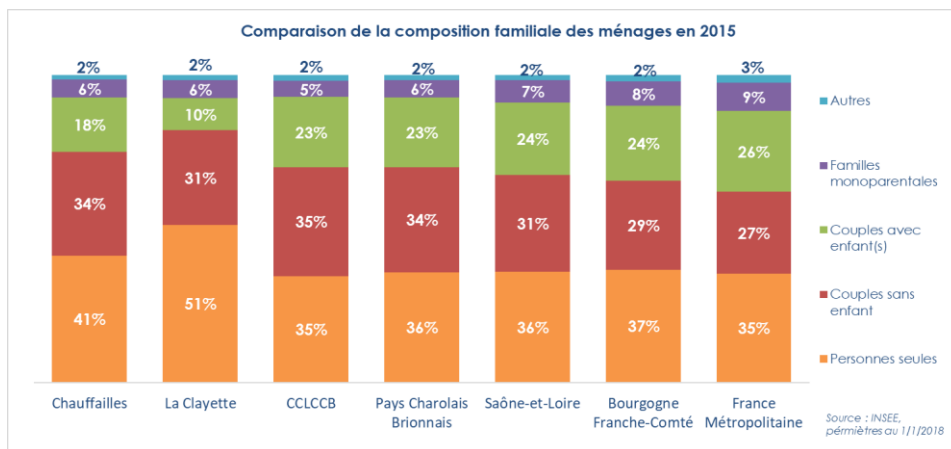
Source INSEE au 1er janvier



Un profil des ménages de moins en moins familial

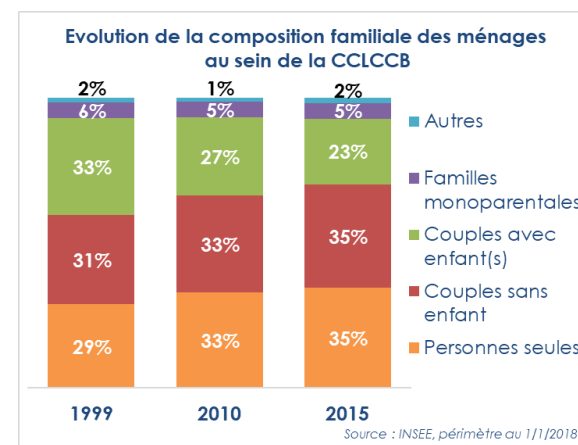
Le profil moyen des ménages de la CCLCCB est proche de ce qui est observé pour le Pays Charolais Brionnais, avec un gros tiers de personnes seules, un gros tiers de couples sans enfants et un petit tiers de familles (couples ou personnes seules avec enfants).

La part des personnes seules est à peu près équivalente pour la Saône-et-Loire, la région Bourgogne Franche-Comté et la France métropolitaine. En revanche, la part des familles est moins importante pour la CCLCCB (28% de ménages avec enfant(s)) que pour le département (31%), la région (32%) ou la France (35%).



Du côté des deux principales polarités du territoire, la part des personnes seules est plus importante, alors que les familles sont moins représentées, en lien avec le caractère plus urbain de ces deux communes et des logements collectifs et de plus petite taille, plus nombreux.

Par rapport à 1999, le profil familial évolue vers davantage de personnes seules (35% contre 29%), davantage de couples sans enfant (35% contre 31%) et moins de couples avec enfant(s) (23% contre 33%). La part des familles monoparentales est globalement stable autour de 5%, tout comme celle des ménages entrant d'en d'autres catégories (colocations, etc.) à 2% de l'ensemble.





Mise à jour avec les données INSEE publiées en juin 2024 portant sur 2021

- La réduction de la taille des ménages continue :

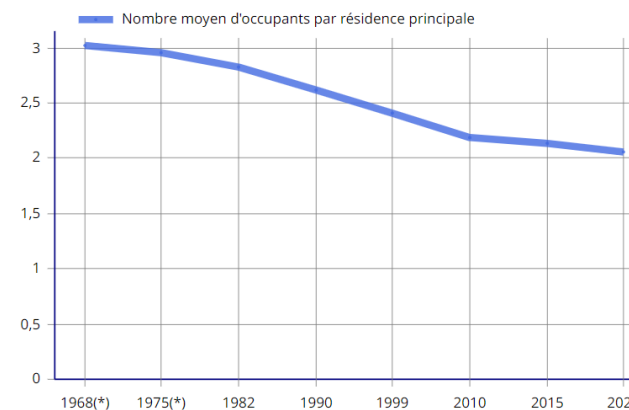
En lien avec le vieillissement prononcé des habitants et les séparations familiales la taille des ménages passe à 2.06 habitants.

- Le desserrement démographique reste prononcé :

En effet le nombre des ménages continue à croître : 7061 ménages en 2021 contre 6981 en 2015 soit + 80 ménages (+1.1 %).

Le nombre d'habitants décroît dans la même période (- 220 habitants soit moins 1,5%)

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



FAM T1 - Ménages selon leur composition

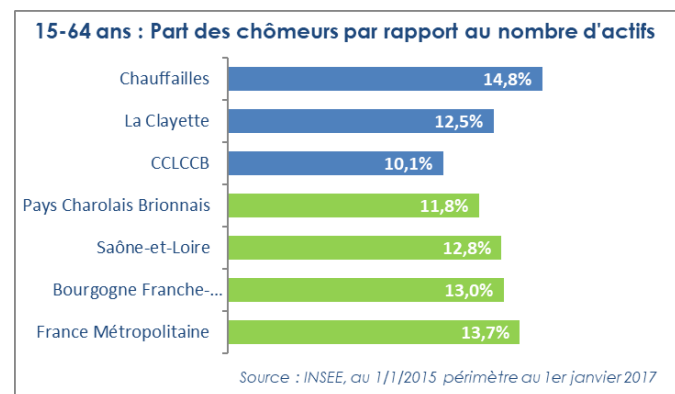
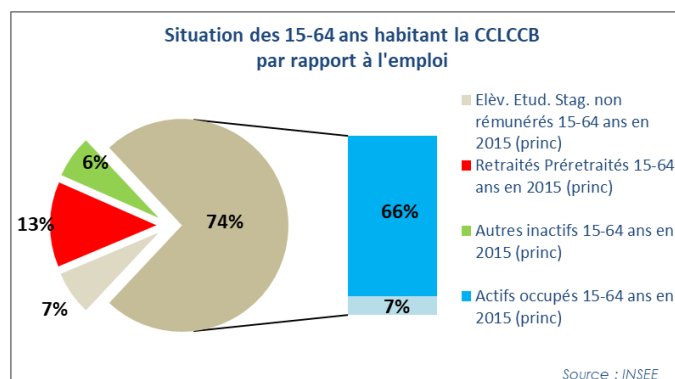
Type de ménages	Nombre de ménages						Population des ménages		
	2010	%	2015	%	2021	%	2010	2015	2021
Ensemble	6 990	100,0	6 981	100,0	7 061	100,0	15 369	14 830	14 610
Ménages d'une personne	2 305	33,0	2 417	34,6	2 559	36,2	2 305	2 417	2 559
Hommes seuls	942	13,5	1 021	14,6	1 162	16,5	942	1 021	1 162
Femmes seules	1 363	19,5	1 396	20,0	1 398	19,8	1 363	1 396	1 398
Autres ménages sans famille	96	1,4	134	1,9	80	1,1	218	308	160
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	4 589	65,7	4 430	63,5	4 422	62,6	12 846	12 105	11 891
Un couple sans enfant	2 338	33,4	2 475	35,5	2 503	35,4	4 761	5 006	5 073
Un couple avec enfant(s)	1 873	26,8	1 587	22,7	1 504	21,3	7 143	6 142	5 790
Une famille monoparentale	379	5,4	367	5,3	415	5,9	943	957	1 028



2.5 Près des trois quarts des habitants sont des actifs

Le territoire compte 74% des 15-64 ans qui sont actifs, soit un niveau comparable à celui du Pays Charolais Brionnais, du département, de la région et de la France métropolitaine. Par rapport à 2010, cette part est en hausse d'1 point.

Le territoire compte 10% de chômeurs (au sens du recensement, c'est-à-dire par rapport au nombre d'actifs), soit une part inférieure aux territoires de comparaison (12% pour le Pays Charolais Brionnais, 13% pour la Saône et Loire et la Bourgogne Franche-Comté, 14% pour la France Métropolitaine. Partout, ces taux sont en légère augmentation par rapport à 2010 (de 1 à 2 points).



Mise à jour avec les données INSEE publiées en juin 2024 portant sur 2021

- Une baisse du nombre d'actifs

Logiquement le territoire en lien avec la perte des habitants et avec le vieillissement perd des actifs : -531 entre 2015 et 2021

Mais le taux d'actifs reste élevé : +75,6% de la population en âge de travailler.

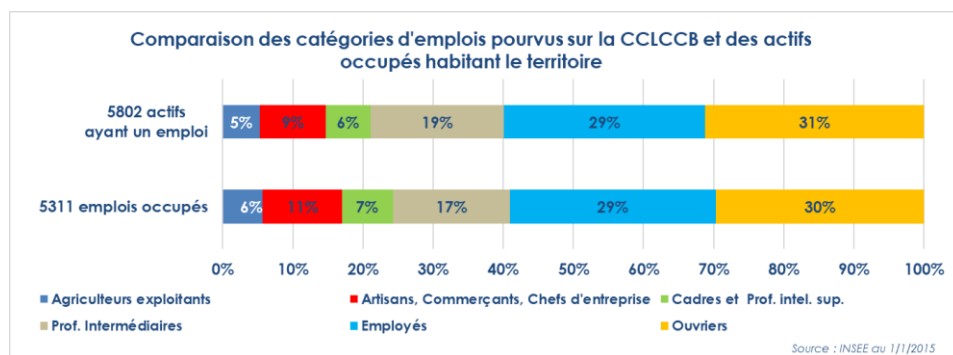
Type d'activité	2010	2015	2021
Ensemble	9 299	8 747	8 216
Actifs en %	73,3	74,0	75,6
Actifs ayant un emploi en %	67,0	66,5	68,6
Chômeurs en %	6,3	7,5	7,0
Inactifs en %	26,7	26,0	24,4
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,0	6,7	6,8
Retraités ou préretraités en %	12,8	12,9	11,2
Autres inactifs en %	7,9	6,4	6,5



2.6 Une bonne répartition entre les CSP des emplois occupés et celles des actifs habitant le territoire

Par rapport aux emplois occupés sur le territoire, les habitants en activité sont répartis de manière assez comparable.

Cela semble induire théoriquement que le territoire propose une palette de produits logements plutôt en adéquation avec la demande potentielle du territoire.



Mise à jour avec les données INSEE publiées en juin 2024 portant sur 2021

- Un nombre de chômeurs et un taux de chômage en baisse

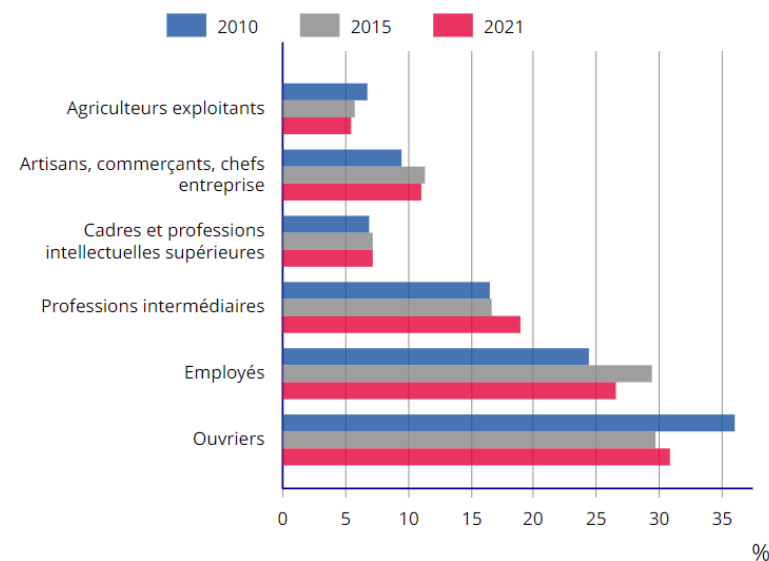
Logiquement le territoire en lien avec la perte des habitants et avec la perte des actifs voit le nombre de chômeurs et le taux de chômage baisser

Si la répartition des emplois par CSP se maintient globalement en dehors de la baisse de la catégorie « employés », les emplois de la CSP « profession intermédiaire » augmente.

Nombre de chômeurs et taux de chômage	2010	2015	2021
Nombre de chômeurs	586	655	574
Taux de chômage en %	8,6	10,1	9,2
Taux de chômage des 15 à 24 ans	15,9	18,0	17,9
Taux de chômage des 25 à 54 ans	7,7	9,1	7,9
Taux de chômage des 55 à 64 ans	7,6	9,7	9,6

Indicateur sur l'emploi	2010	2015	2021
Nombre d'emplois dans la zone	5 887	5 292	5 097
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	6 275	5 877	5 718
Indicateur de concentration d'emploi	93,8	90,0	89,1
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	51,9	50,3	48,8

EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle

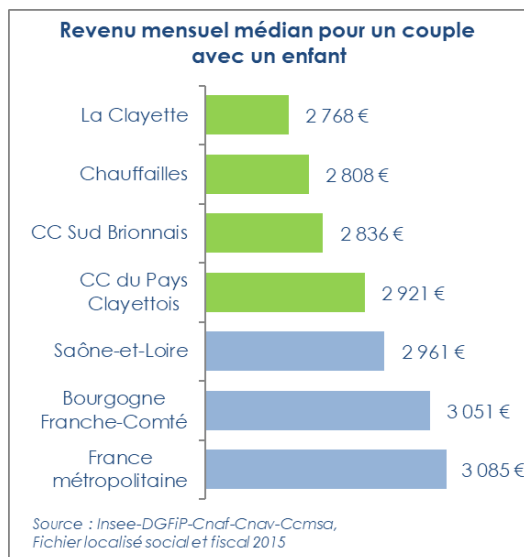




2.7 Des revenus peu élevés

Le revenu médian mensuel pour un couple avec un enfant² au 01/01/2015 est de 2 921 € en moyenne pour l'ex CC du Pays Clayettois et de 2 836 € pour la CC du Sud Brionnais, soit des montants inférieurs à ce qui est observé pour le département (2 961 €), la région (3 051 €) ou la France métropolitaine (3 085 €).

Ces revenus médians pour le territoire sont en dessous du plafond d'accès ordinaire pour un logement locatif social (le plafond PLUS). Plus de la moitié des ménages dispose donc de ressources les rendant éligibles à un logement social.



Mise à jour avec les données INSEE publiées en juin 2024 portant sur 2021

- Un revenu médian assez faible

Le revenu médian par unité de consommation est de 21 580 euros par an. Il est de 22 170 euros pour le département de Saone et Loire

Plafonds de ressources mensuels HLM hors Paris et IdF pour un ménage (couple pour personnes seule) + 1 personne à charge

Au 1/1/2017	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	Prêt locatif à usage social (PLUS)	Prêt locatif social (PLS)
Ménage + 1 personne à charge	1 795 €	2 992 €	3 889 €

Source : Ministère en charge du logement

² Calculé à partir du revenu médian par UC de l'INSEE. L'Unité de Consommation (UC) permet de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. L'échelle d'équivalence utilisée par l'INSEE (dite de l'OCDE) retient la pondération 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.



3 411 logements autorisés de 2009 à 2018

3.1 Une tendance à la reprise de la construction

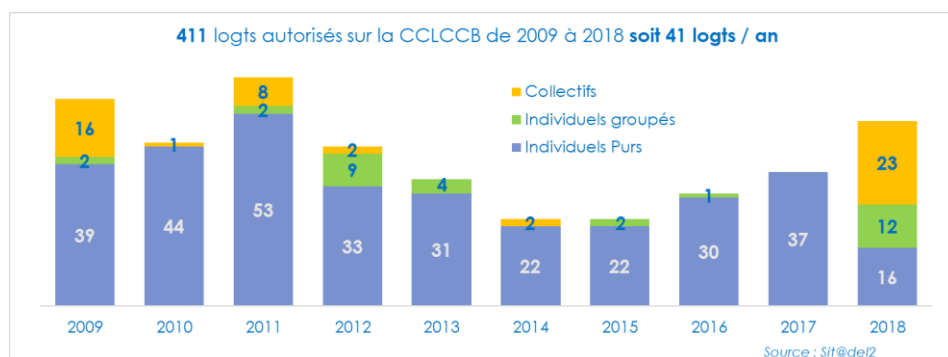
411 logements ont été autorisés de 2009 à 2018 pour le territoire soit 41 logements en moyenne par an.

Le territoire a connu une production particulièrement faible en 2014 et 2015 (24 logements pour chacune de ces deux années).

La tendance à la hausse observée depuis 2016, s'est confirmée en 2017 et en 2018.

Compte-tenu du faible niveau de production en volumes, les valeurs relatives présentent des écarts très importants entre les communes qui doivent impérativement être relativisées par les valeurs absolues.

8 logements sur 10 produits en individuel pur



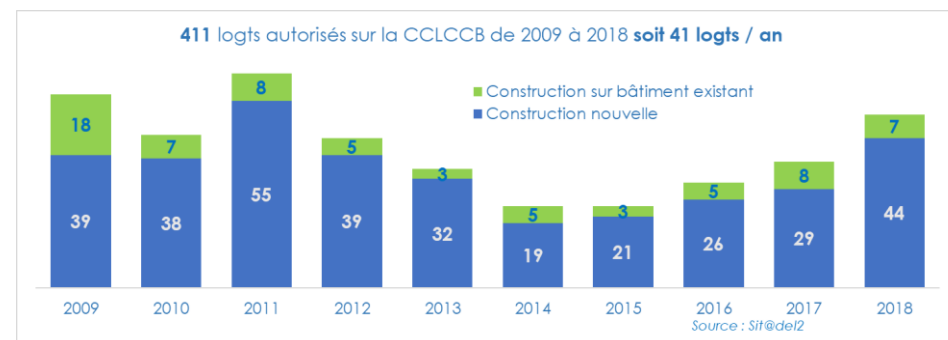
La production a concerné essentiellement de l'habitat individuel « pur » (80% contre 8% en individuel groupé et 12% en collectif).

La production de logements est plus variée, classiquement, pour les communes les plus urbaines, avec 21% d'habitat individuel groupé et 67% de logements en collectif à La Clayette et respectivement 16% / 25% pour Chauffailles.

Des communes plus rurales connaissent également une petite production diversifiée : Colombier, Saint-Edmond, Saint-Igny et Vauban ont produit chacune 2 logements groupés sur la période (représentant 67% de la production à Vauban) et Tancon et Chassigny ont produit chacune 2 logements collectifs.

17% des logements ont été produits à partir de l'existant

La production à partir d'un bâtiment existant (agrandissement de plus de 40 m², ajout d'un niveau, changement d'usage) a concerné 17% des logements commencés de 2009 à 2018 (69 logements).

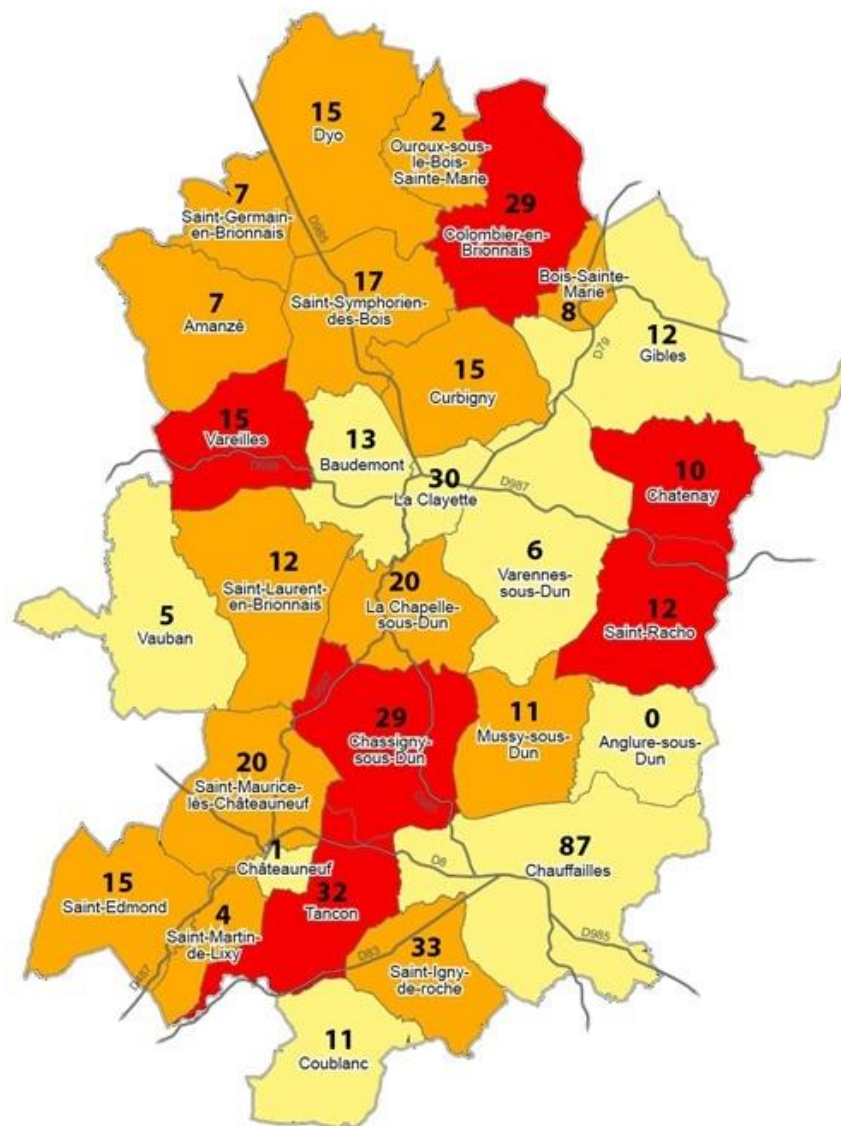


Parmi les communes qui ont été les plus concernées par ce type de production, on notera Anglure-sou-Dun (100%, 1 logement), Châteauneuf (50%, 2 logements), Gibles (42%, 4 logements), Amanzé (38%, 3 logements).

3 logements produits pour 1000 habitants par an

La carte page suivante montre la production ramenée au nombre d'habitants par an. On estime que pour maintenir la population sur un territoire, il est nécessaire de produire environ 5 logements pour 1000 habitants par an, permettant de répondre aux besoins liés au desserrement des ménages et au renouvellement du parc de logements.

Seules 6 communes ont connu une production supérieure à 5 logements pour 1000 habitants par an : Tancon, Colombier, Chassigny, Vareilles, Saint-Racho et Chatenay.



Rythme de construction neuve par commune de 2008 à 2018

Nombre de logements autorisés
pour 1000 habitants / an
(CCLCCB : 3)



12 Nombre de logements autorisés
de 2008 à 2018
(CCLCCB : 478)

Source : PC transmis par les communes





Mise à jour avec les données SITADEL publiées en juin 2024

Une construction en moyenne proche des tendances précédentes

- Une moyenne de 38 logements/an autorisés
- Près de 9 logements sur 10 sont de type « individuel pur » ce qui explique la forte consommation foncière du territoire qui se poursuit
- Une production qui reste toujours en deçà du SCOT

Production de logement (logements autorisés par type) depuis 2019 :

	Nb total	Dont collectif	Dont individuel groupé	Dont individuel pur	Dont résidences
2019	25			25	
2020	44	0	8	36	0
2021	48	0	4	44	0
2022	55	3	7	45	0
2023	20	0	2	18	0
Total	192	3	21	168	0



3.3 Une production globalement en deçà des objectifs du SCoT

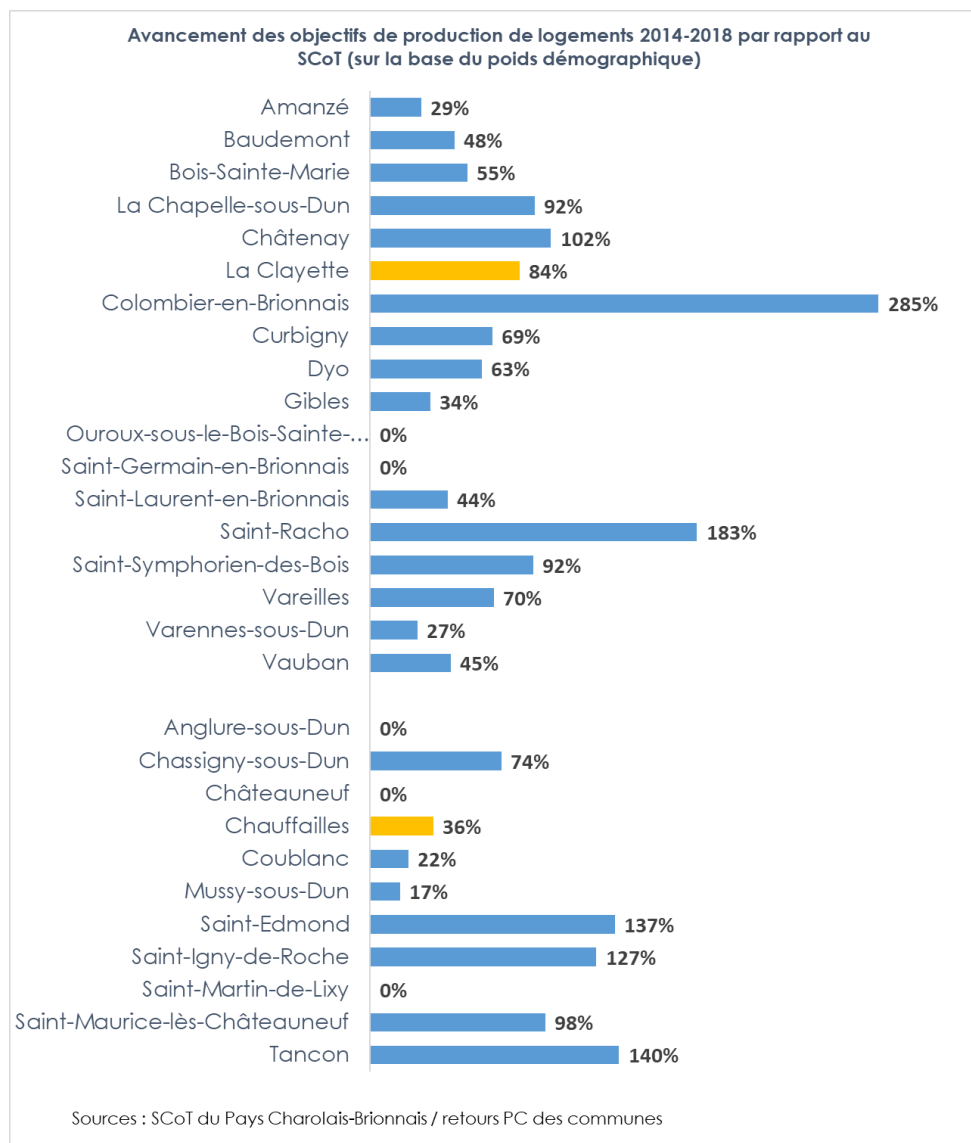
Pour mémoire (cf. chapitre 1 du présent cahier), les objectifs du SCoT du Pays Charolais Brionnais approuvés sont de 1 522 logements pour 27 ans de 2014 à 2040, dont un minimum de 423 logements à Chauffailles et 167 à La Clayette. Cet objectif ramené aux 5 premières années du SCoT (2014-2018) donnent un total de 282 logements (dont 78 pour Chauffailles et 31 pour La Clayette).

Pour cette période, le nombre de logements autorisés sur le territoire a été de 180 logements, soit 64% de l'objectif maximum.

La production a été plus faible en ce qui concerne l'ex-CC du Sud Brionnais, notamment pour Chauffailles (36% de l'objectif plancher).

Le graphique ci-contre montre un exemple possible de répartition des objectifs à l'échelle du territoire basé sur le poids démographique des communes. Le graphique montre ainsi une production très importante pour quelques communes du territoire (Colombier-en-Brionnais, Saint-Racho, Saint-Edmond, Saint-Igny de Roche ou encore Tancon).

Les résultats diffèrent quelque peu de la carte de la page précédente, témoignant des fortes variations annuelles pour un territoire rural (la période ici étant plus courte que celle figurée par la carte).





4 Les caractéristiques des 9 170 logements

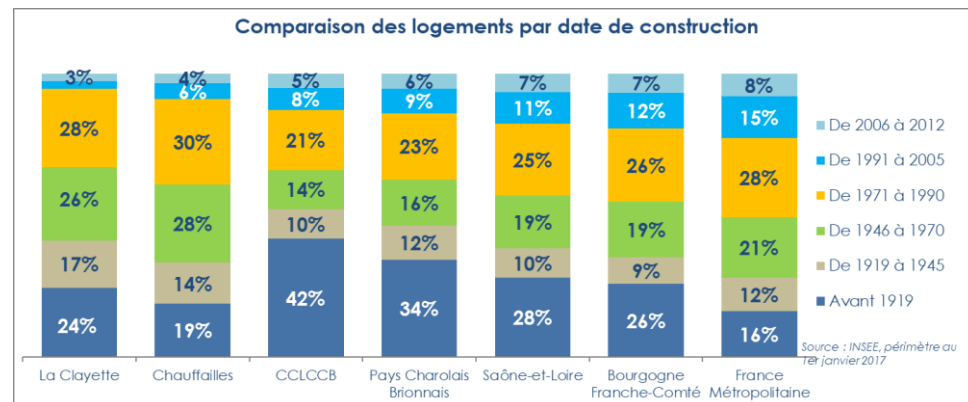
4.1 Un parc ancien encore très important

On compte plus de la moitié des logements du territoire construits avant 1946, 35% de 1946 à 1990 et 13% construits de 1991 à 2012 selon l'INSEE en 2015

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 redensification des centres bourgs encore très récente en milieu rural). Ce parc ancien est d'un poids plus important pour la CCLCCB que pour l'ensemble des territoires de comparaison, y compris pour le Pays Charolais-Brionnais 46% du parc construit avant 1946).

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 1975).

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 (23% du parc produit depuis 2006 contre 13% pour la CCLCCB et 3% pour La Clayette).



Mise à jour avec les données INSEE publiées en juin 2024 portant sur 2021

- Une augmentation du nombre de logements ... et de la vacance

Le nombre de logements a augmenté de 133 logements depuis 2015 soit +1,45% entre 2015 et 2021.

Parallèlement le nombre de logements vacants a augmenté selon l'INSEE de 82 logements sur la même période. Le nombre de résidences secondaires a quant à lui diminué (-27).

Sans qu'il y ait forcément une corrélation directe, ces deux dynamiques interrogent par rapport à l'avenir de la production de logements.

Il ressort de ces dynamiques que contrairement au ressenti local le nombre de logements vacants en 2021 ne semble pas avoir diminué sous l'effet de la crise sanitaire de 2020.

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Ensemble	6 847	7 395	7 898	8 233	8 378	8 967	9 169	9 302
Résidences principales	5 634	5 856	6 048	6 156	6 399	6 986	6 983	7 061
Résidences secondaires et logements occasionnels	618	817	1 088	1 153	1 174	1 174	1 153	1 126
Logements vacants	595	722	762	924	805	807	1 033	1 115

Période d'achèvement	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2019	7 037	100,0
Avant 1919	2 229	31,7
De 1919 à 1945	785	11,2
De 1946 à 1970	1 138	16,2
De 1971 à 1990	1 612	22,9
De 1991 à 2005	668	9,5
De 2006 à 2018	605	8,6

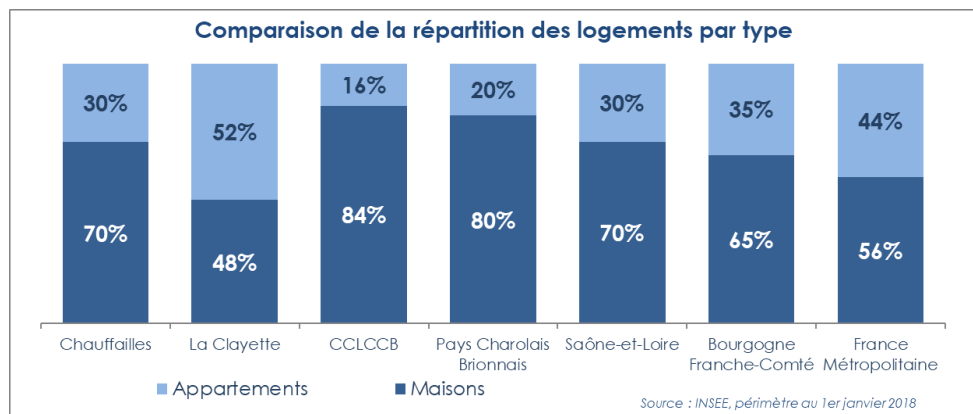


4.2 Un parc individuel prédominant

La CCLCCB compte 84% de ses logements en habitat individuel. Cette part est la plus importante observée parmi les territoires de comparaison.

La part d'appartements est logiquement plus importante au sein des communes plus urbaines avec 52% d'habitat collectif à La Clayette et 30% à Chauffailles.

La part du collectif tend toutefois à augmenter progressivement sur les territoires, même ruraux, afin de répondre aux nouvelles attentes en matière de logements (13% de collectif en 1999 pour la CCLCCB).

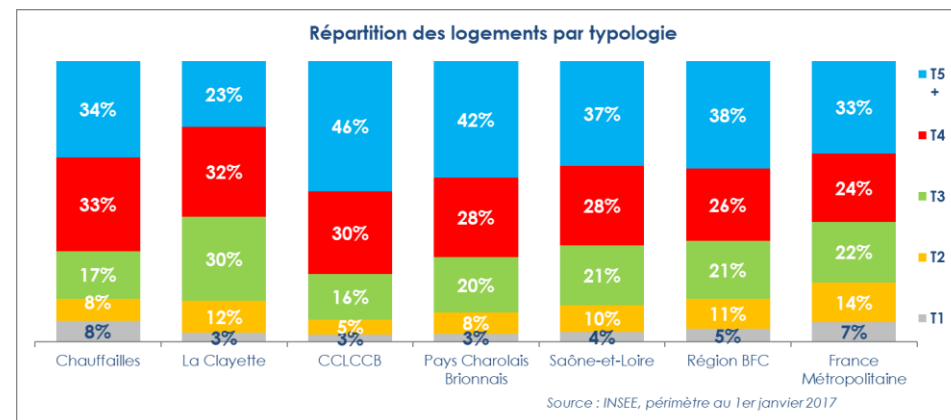


4.3 Une part importante de grands logements

Les T5 et + sont la typologie de logements la plus représentée (46%), en lien avec la part du parc individuel. Cette part est supérieure à celle observée pour l'ensemble des territoires de comparaison.

Le territoire compte une faible part de petites typologies : 8% de T1/T2, ce qui peut poser des difficultés dans les parcours résidentiels des petits ménages (jeunes, personnes en mobilité professionnelle, personnes en situation de séparation familiale, etc.).

La part de ces petits logements est plus importante dans les deux centralités du territoire, avec 15% à La Clayette et 16% à Chauffailles.





Mise à jour avec les données INSEE publiées en juin 2024 portant sur 2021

- **Des maisons individuelles en accroissement augmentant encore l'inadaptation du parc aux besoins à venir**

Le nombre et la part des maisons individuelles a augmenté entre 2015 et 2021. Dans la même période le nombre et la part de logements collectifs a diminué.

Si on analyse plus finement :

- 79% des résidences principales sont de type 4 et plus
- Alors que près de 40% des ménages sont constitués d'une personne ou sans famille

Ces tendances croisées posent plusieurs points de vigilance :

- Des logements en collectifs ont été détruits et non reconstitués ce qui contribue à renforcer le déséquilibre de l'offre en logements sur le territoire
- Le parc dans ses typologies est de plus en plus inadapté aux besoins qui s'orientent de plus en plus vers des petites typologies en lien avec le vieillissement prononcé des habitants.
- Le territoire n'a donc pas de stock en logements adaptés aux personnes âgées qui permettrait de favoriser la rotation du parc (libération des maisons individuelles par les personnes âgées permettant le logement des ménages sans nécessité de construction nouvelle)

Catégorie ou type de logement	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	8 967	100,0	9 169	100,0	9 302	100,0
Résidences principales	6 986	77,9	6 983	76,2	7 061	75,9
Résidences secondaires et logements occasionnels	1 174	13,1	1 153	12,6	1 126	12,1
Logements vacants	807	9,0	1 033	11,3	1 115	12,0
<i>Maisons</i>	<i>7 388</i>	<i>82,4</i>	<i>7 660</i>	<i>83,5</i>	<i>7 804</i>	<i>83,9</i>
<i>Appartements</i>	<i>1 563</i>	<i>17,4</i>	<i>1 494</i>	<i>16,3</i>	<i>1 387</i>	<i>14,9</i>

Nombre de pièces	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	6 986	100,0	6 983	100,0	7 061	100,0
1 pièce	153	2,2	146	2,1	137	1,9
2 pièces	419	6,0	351	5,0	342	4,8
3 pièces	951	13,6	986	14,1	1 005	14,2
4 pièces	2 094	30,0	2 084	29,8	1 991	28,2
5 pièces ou plus	3 368	48,2	3 417	48,9	3 587	50,8



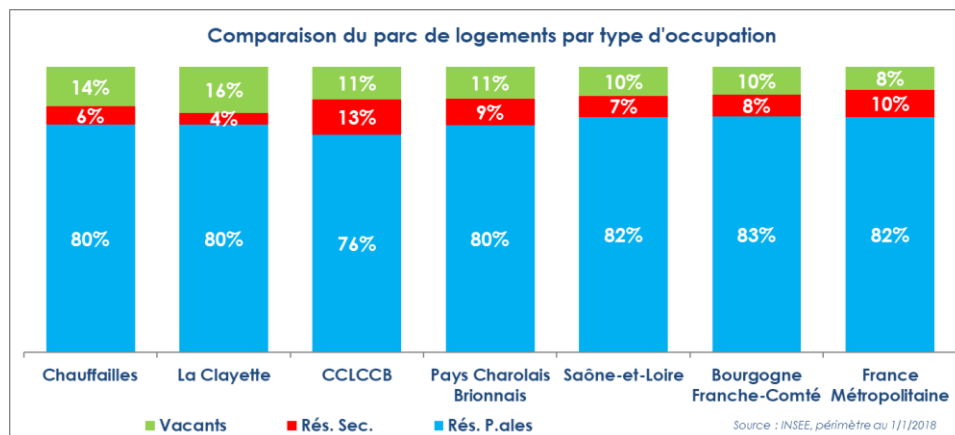
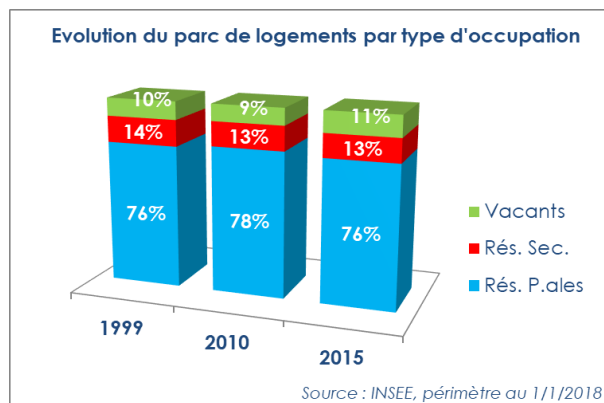
4.5 L'occupation des logements

Près de 8 logements sur 10 sont des résidences principales

Le parc de logements de la CCLCCB se répartit entre 76% de résidences principales, 13% de résidences secondaires ou logements occasionnels et 11% de logements vacants.

Les variations sont plutôt faibles sur la durée : la part des résidences secondaires a diminué d'1 point par rapport à 1999 et celle des logements vacants a augmenté d'autant.

La part des logements vacants, identique à celle du Pays Charolais-Brionnais est supérieure à celle des autres territoires de comparaison. Elle est particulièrement importante pour les deux centralités, avec 16% à La Clayette et 14% à Chauffailles. Mais c'est à Ouroux-sous-le-bois-Sainte-Marie qu'elle est la plus importante (23%) et à Saint-Germain-en-Brionnais qu'elle est la plus faible (3%).



Mise à jour avec les données INSEE publiées en juin 2024 portant sur 2021

- Les logements vacants en augmentation

La part de logements vacants autour de 12 % selon l'INSEE montre qu'il existe encore un véritable gisement pour la production de logements. La vacance structurelle est bien présente et plus particulièrement dans les centres villes et centres bourgs.

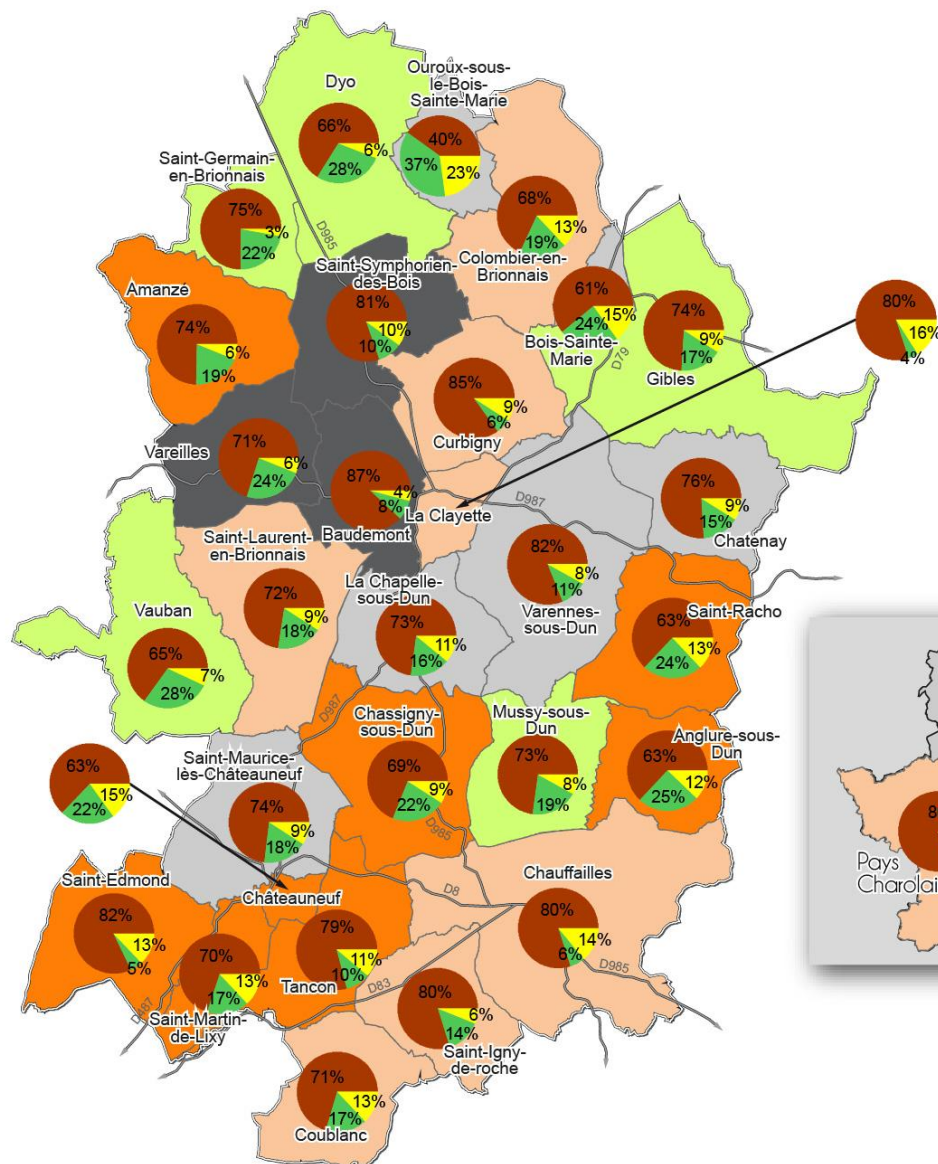
Si la crise sanitaire a permis de renforcer les mutations de propriété, il semble que le parc bénéficiaire ait été celui des anciennes fermes de caractère plus que l'habitat de village ou de ville. Ces acquisitions ont surtout été réalisées en vue soit d'une double résidence soit d'une résidence secondaire. L'éloignement de la crise sanitaire semble aussi montrer que les doubles résidences se transforment souvent en résidences secondaires.

Une autre source de données renseigne sur les logements vacants : les données LOVAC issues des déclarations fiscales.

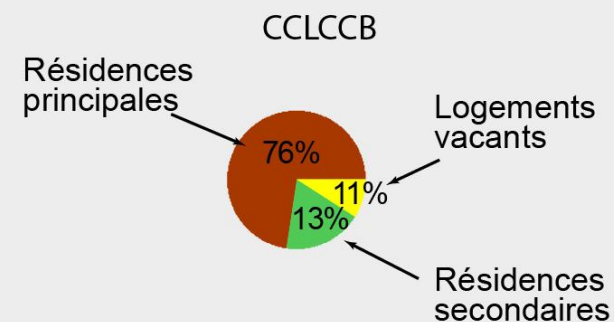
En 2023 d'après ces données LOVAC il y aurait encore 1087 logements vacants dont :

- 400 de moins de 2 ans
- 687 depuis plus de 2 ans

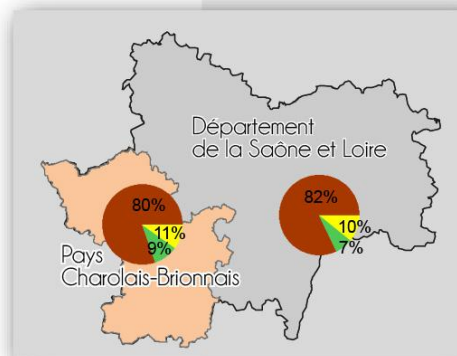
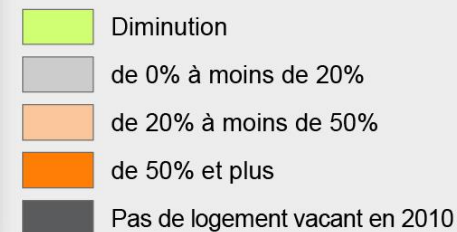
La vacance est donc bien persistante même après la crise sanitaire. Les seuls logements vacants depuis plus de 2 ans représentent un réservoir de + de 680 logements. Si on le ramène au rythme de construction de ces dernières années, ce gisement représente environ 18 ans de construction sur le rythme actuel sur le territoire (bien au-delà de l'horizon du PLUI).



Occupation des logements au 01/01/2015



Evolution du nombre de logements vacants de 2010 à 2015



Source INSEE au 1er janvier 2010-2015



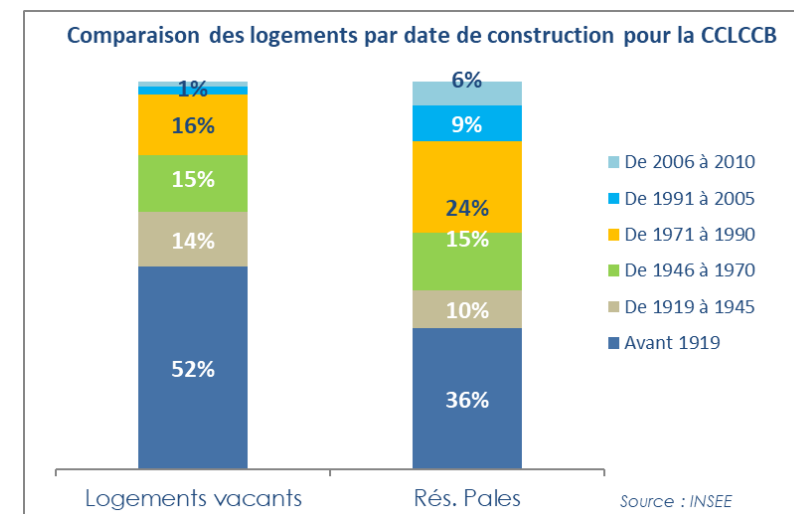
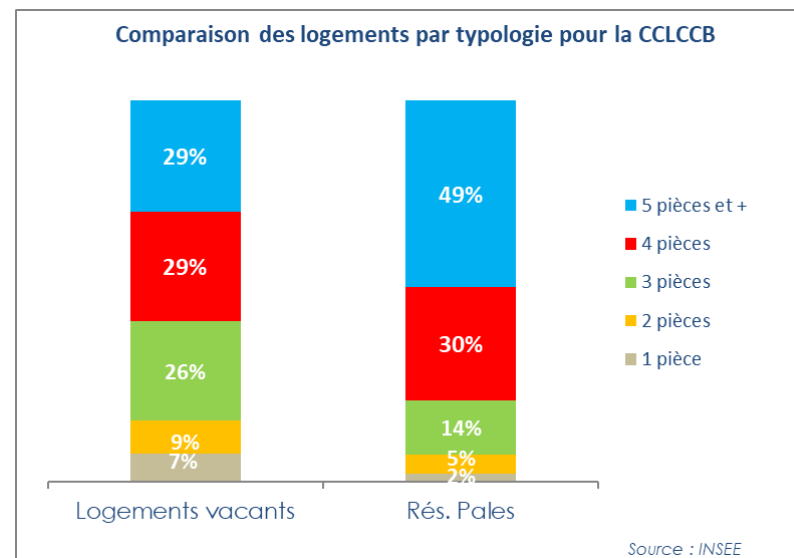


Une grande partie du parc de logements vacants difficile à mobiliser

Le taux de logements vacants atteint un niveau élevé pour le territoire (on estime le taux nécessaire au bon fonctionnement du parc de logements à 6% de logements vacants correspondant au délai de rotation, aux travaux d'amélioration et de remise en état des logements, etc.).

Si l'objectif sera de réduire autant que possible cette vacance, ces logements sont pour la plupart difficilement mobilisables (rétention, problèmes de succession...). En effet, ces logements sont davantage des petites typologies (42% des logements vacants sont des T1/T2/T3 contre 21% pour le parc occupé) et ils sont davantage des logements anciens (66% datent d'avant 1946 contre 46% pour le parc occupé).

Ces deux caractéristiques conjuguées soulignent un problème structurel pour ces logements vacants, qui sont souvent situés dans les centres anciens, 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).

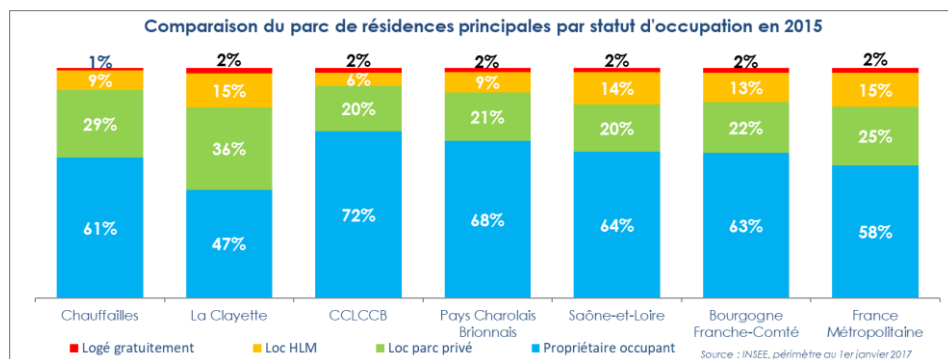




4.6 7 ménages sur 10 sont propriétaires occupants

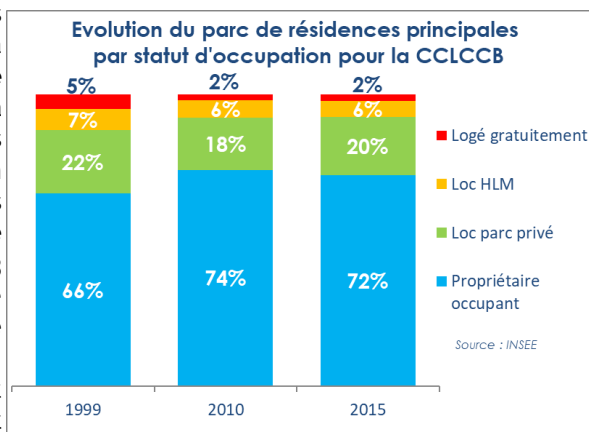
Une répartition par statut d'occupation fluctuante

Les résidences principales sont à 72% occupées par leur propriétaire, 20% sont en locatif privé, 6% en locatif social et 2% sont des ménages logés gratuitement.



Les deux principales centralités du territoire offrent classiquement une plus grande variété en termes de statuts d'occupations, avec une part de locatif plus importante, tant dans le privé que dans le social.

Par rapport à 1999, la part des propriétaires occupants a augmenté de 6 points, celle des locataires du parc privé a diminué de 2 points, celle des locataires du parc social d'un point. La part des ménages logés gratuitement a diminué comme partout, ici de 3 points: cette dernière baisse s'explique en général par le fait que les apprentis ou travailleurs saisonniers sont de moins en moins souvent logés par leur employeur.



Le territoire a connu une évolution assez forte entre 1999 et 2010, avec une forte réduction de la part des locataires, notamment du parc privé. Cette part repart à la hausse entre 2010 et 2015

Mise à jour avec les données INSEE publiées en juin 2024 portant sur 2021

- Une légère diminution de la part des résidences principales

Les résidences principales représentent 75.9 % des logements (contre 76.1 en 2015).

Les résidences secondaires ont une part stable

Les logements vacants sont en augmentation (CF chapitres précédents)



Une offre en locatif social non négligeable

Le territoire compte plus de 500 logements locatifs sociaux HLM/SEM au 1/1/2017 (source RPLS) et près de 150 logements communaux. Par ailleurs, 51 logements du parc privé sont conventionnés avec l'Anah et offrent donc des loyers soumis à plafonds de ressources.

Ces logements aidés sont plutôt bien répartis sur les communes, seules quelques communes rurales ont un taux inférieur à 5% (Amanzé, Chassigny, Curbigny, Saint-Laurent, Saint-Symphorien, Tancon et Varennes),

En cumulant les différentes offres de logements aidés, la CCLCCB propose environ 11% du parc de résidences principales en locatif abordable.

	Logements locatifs sociaux (RPLS 2018)	Logements locatifs sociaux (RPLS 2017 / Communes)	Logements communaux (hors logts dédiés aux locaux)	Parc privé conventionné (Anah)	Total logements aidés	Poids par rapport aux résidences principales (INSEE 2015)
Amanzé			1		1	1%
Anglure-sous-Dun	2	2	2		4	6%
Baudemont	17	17	2	2	21	7%
Bois-Sainte-Marie	6	6	1		7	15%
Chassigny-sous-Dun	6	6	3	1	10	4%
Châteauneuf	2	2	5		7	14%
Châtenay	2	2	4	2	8	11%
Chauffailles	198	198	4	22	224	12%
Colombier-en-Brionnais	2	2	8	1	11	8%
Coublanc	16	16	5		21	6%
Curbigny			2		2	2%
Dyo			5	1	6	4%
Gibles	18	18	8		26	9%
La Chapelle-sous-Dun	2	2	10		12	6%
La Clayette	156	203	14	11	228	24%
Mussy-sous-Dun	2	2	7	3	12	8%
Ouroux-sous-le-Bois-Sainte-Marie			2		2	7%
Saint-Edmond	6	6	3	2	11	7%
Saint-Germain-en-Brionnais	2	2	4	1	7	8%
Saint-Igny-de-Roche	13	13	23	3	39	14%
Saint-Laurent-en-Brionnais			3		3	2%
Saint-Martin-de-Lixy	2	2	1		3	8%
Saint-Maurice-lès-Châteauneuf	11	11	13		24	10%
Saint-Racho	2	2	3		5	6%
Saint-Symphorien-des-Bois	3	3	2		5	3%
Tancon	5	5	2	1	8	3%
Vareilles	5	5	4		9	8%
Varennes-sous-Dun	6	6	4	1	11	4%
Vauban	6	6	1		7	6%
CCLCCB	490	537	146	51	734	11%

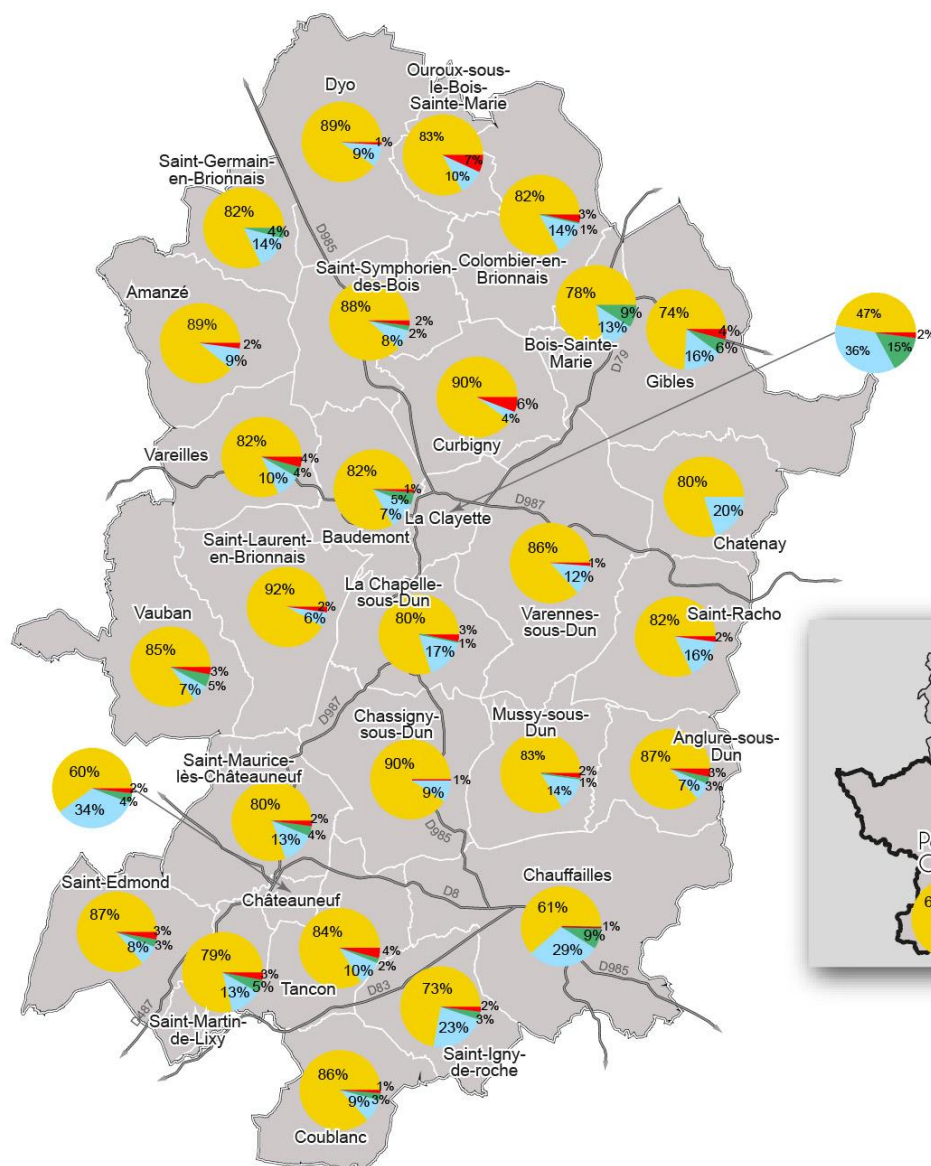
Source : RPLS 2017 / communes / entretiens PLUI

Mise à jour avec les données INSEE publiées en juin 2024 portant sur 2021

- Une diminution de la part des logements locatifs sociaux

Des logements locatifs sociaux ont été détruits et non reconstitués en nombre équivalents.

Cela accentue l'érosion de cette offre alors que la demande pour ce type de logements peut être importante avec le niveau de revenus moyen du territoire.



Statut d'occupation des résidences principales

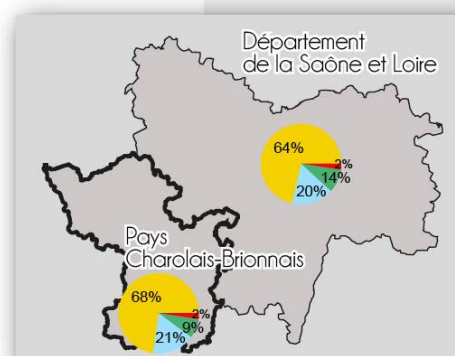
CCLCCB

Propriétaires occupants

Logés gratuitement

Locataires HLM

Locataires du parc privé



Source : INSEE au 01/01/2015

0 2 500 5 000 10 000 m



Le parc de logements HLM fait l'objet d'une réflexion par le seul bailleur présent sur le territoire, l'OPAC 71, notamment en raison de l'obsolescence d'une partie du parc. Des démolitions de groupes de logements collectifs ont été engagées à La Clayette. Les logements démolis devraient être progressivement remplacés par la production d'une offre de logements individualisés, en fonction de la demande.



Logements locatifs sociaux OPAC71



80 demandeurs et 73 attributions

Le système national d'enregistrement de la demande (SNE) comptabilise 80 demandeurs en attente d'un logement locatif social au 31 décembre 2017, dont 28% en demande de mutation au sein du parc locatif social. Ce volume de demandeurs est stable pour les dernières années.

Il est relativement faible par rapport aux 73 attributions qui sont intervenues sur le parc de la CCLCCB (dont 29% de mutations internes). Là-aussi, le nombre d'attributions est plutôt stable.

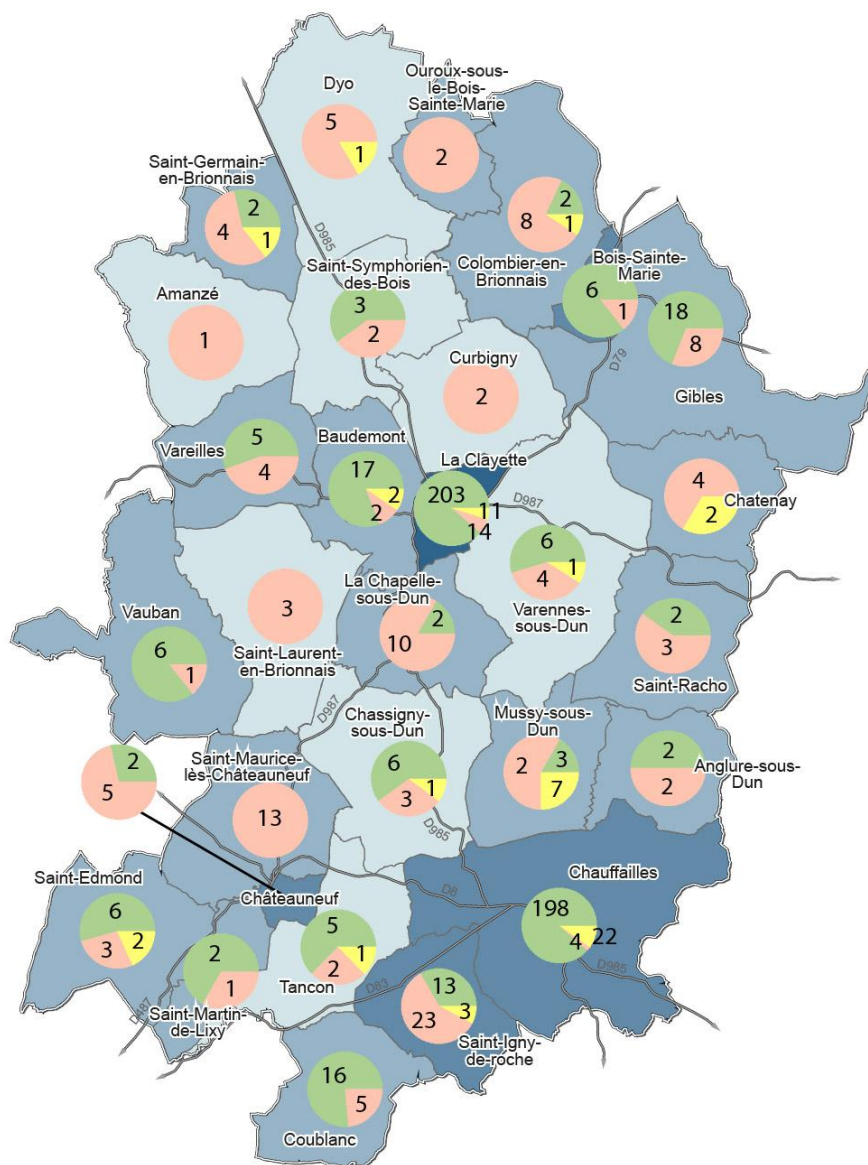
Ces observations témoignent d'une pression faible sur le parc locatif social de la Communauté de communes, avec un peu plus d'un demandeur par logement libéré.

Quelques fragilités dans le parc privé

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est un indicateur construit par l'Anah à partir des données de Filocom (à partir des fichiers des impôts) sur le parc privé (locataires et propriétaires occupants), croisant les logements en catégorie cadastrale 6 à 8 avec la part des ménages à très faibles ressources. Cet indicateur permet d'estimer, dans le parc occupé, un volume de logements présentant un déficit d'entretien potentiel. Ces données font état de 360 logements au sein de la CCLCCB. Ils datent pour l'essentiel d'avant 1946 (91%), sont des maisons pour 67%. Un peu plus de la moitié est occupée par leur(s) propriétaire(s) (54%), un peu moins de la moitié est occupée par des personnes de 60 ans et plus (49%).

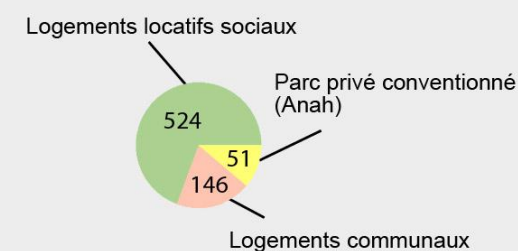
Dans la même logique, un fichier recense les copropriétés présentant une probabilité de basculement en copropriété dégradée, croisant des indicateurs tels que la part de propriétaires occupants/bailleurs, l'ancienneté du bâti, les ressources des propriétaires, le taux de rotation et de vacance. Le territoire compte ainsi 24 copropriétés « potentiellement fragiles » dont les données « secrétisées » peuvent cependant être rendues publiques pour les communes qui en font la demande :

- 12 copropriétés à Chauffailles, 11 à La Clayette et 1 à Coublanc ;
- 19 comprennent moins de 11 logements et 5 de 12 à 25 logements ;
- 16 datent d'avant 1949.

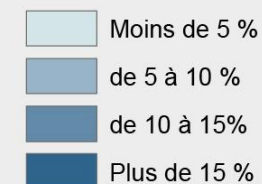


Logements aidés

CCLCCB



Poids par rapport aux résidences principales (INSEE 2015) en pourcentage



Sources : Communes, RPLS 2017, DDT, INSEE





5 Un marché immobilier dominé par la maison individuelle

5.1 Un marché plutôt baissier depuis 10 ans

Le marché se caractérise par une offre assez rare, avec des produits plutôt diversifiés.

Il manque une offre de maisons de ville avec un petit espace extérieur, produit fortement demandé par les jeunes en début de parcours résidentiel ou les jeunes seniors (de plain-pied dans ce cas).

Le marché de l'ancien

Il faut compter environ 150 000 € à 200 000 € pour un pavillon récent ou rénové sur le territoire, selon sa localisation, la taille de son terrain.

Des maisons à réhabiliter sont encore disponibles entre 50 000 € et 80 000 €.

Les pavillons des années 70 posent un problème d'attractivité qui va encore s'accroître dans les années à venir avec le renforcement des normes en matière d'efficacité énergétique dans le neuf.

L'offre est faible en logements collectifs, il faut compter entre 700 et 1000 € du m².

Une offre rare en neuf

Que ce soit en individuel ou collectif issu de la promotion immobilière ou en construction pour soi (achat de terrain), l'offre en neuf est rare. Il faut compter de 12€/m² en assainissement non collectif à 30 €/m² en assainissement collectif sur le territoire. La moyenne est autour de 20€/m².

Des loyers entre 8 € et 10 € le m²

Les loyers de marché se situent, selon les produits, entre 8€ et 10€/m² sur le territoire.



6 Les besoins spécifiques

6.1 Les besoins concernant les personnes vieillissantes vont croître fortement

La CCBSB compte plusieurs établissements répartis au sein des communes. La capacité en maison de retraite est de près de 400 lits, dont près de 40 en unité pour personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou apparentée.

Le territoire compte également 78 places en Résidence Autonomie (ex-Foyers Logement).

Par rapport à la moyenne départementale, le territoire apparaît plutôt bien doté et n'est donc pas prioritaire pour le développement de places supplémentaires. Une extension est toutefois envisagée à Bois Sainte-Marie.

Par ailleurs, le territoire compte 4 accueils familiaux à Saint-Germain en Brionnais, Chatenay, Chassigny sous Dun et Saint-Igny de Roche.

Commune	Gestion	Nom	Type	Hébergement permanent	Dont Alzheimer	Accueil de Jour Alzheimer
Chauffailles	Communale	EHPAD Antonin Achaintre	EHPAD	94		
	CCAS	FL Le Belvédère	Résidence Autonomie	78		
Bois Sainte-Marie	Communale	EHPAD de Rambuteau et Roca	EHPAD	110	33	6
La Clayette	EPCH	EHPAD du CH de La Clayette	EHPAD	87		
Saint-Maurice lès Châteauneuf	Communale	EHPAD Le Colombier	EHPAD	49		
Coublanc	Communale	EHPAD Maison des Anciens	EHPAD	47		
Total capacités d'hébergement CCMP				465	33	6

Capacités installées en Janvier 2019 - Source FINES/Communes pour Personnes Agées Dépendantes

Le maintien à domicile, plébiscité par la plupart des ménages, nécessite des services de proximité et des services à la personne, et souvent, une adaptation du logement ou un déménagement vers une offre plus adaptée (par exemple un appartement accessible aux PMR en centre-bourg, à proximité des commerces et services).

6.2 40 places pour adultes handicapés

Le territoire compte 40 places d'hébergement pour adultes handicapés à Chauffailles, donc 10 places en accueil de jour.

Commune	Gestion	Nom	Type	Hébergement permanent	Accueil de jour
Chauffailles	Associative	Accueil de jour de Chauffailles	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés		10
	Associative	Foyer Oasis	Foyer d'Hébergement pour Adultes Handicapés	30	
Total capacités d'hébergement publics handicapés CCMP				30	10

Capacité installée en janvier 2019 - source base FINES



6.3 Les possibilités de parcours résidentiel

Le parcours résidentiel des demandeurs de logement est motivé par des raisons familiales (naissance, décohabitations, vieillissement) et par des raisons professionnelles (se rapprocher de son lieu de travail).

La taille du logement est fonction des évolutions de la structure familiale, du mode (propriété ou location), des revenus. La localisation évolue suivant les modes de déplacement et l'autonomie. L'offre actuelle propose une très large majorité d'habitat individuel. Certains manques ne permettent pas une trajectoire résidentielle continue sur le territoire.

Cette situation provient à la fois du déficit :

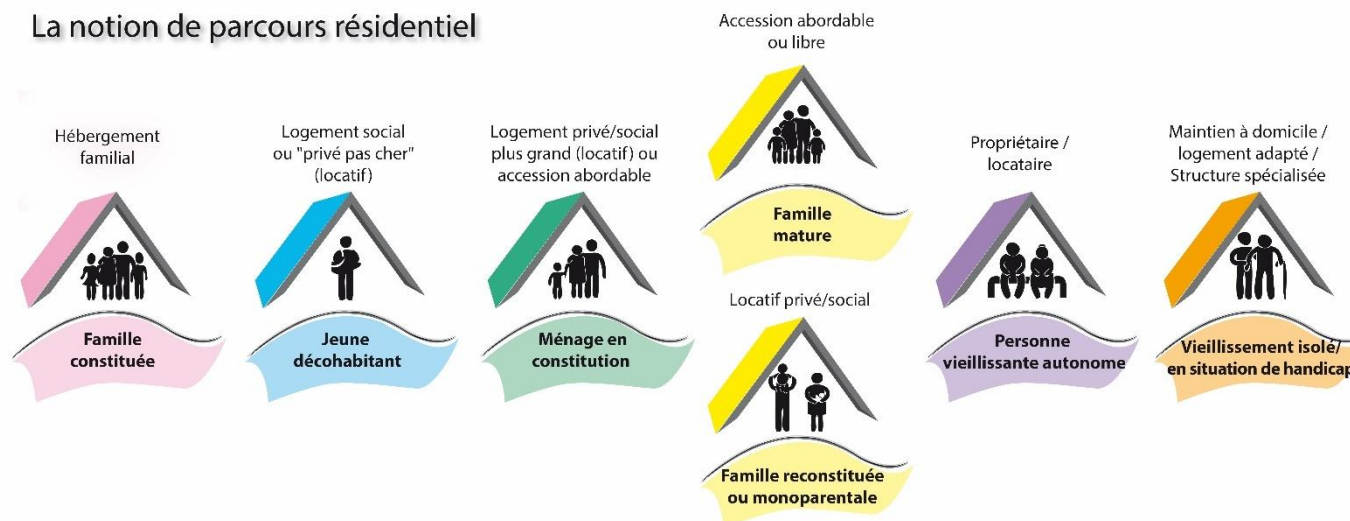
- En petits logements locatifs confortables ;
- En logements intermédiaires, en accession « abordable » à la propriété ou en location sur de petites parcelles et s'adressant notamment aux jeunes ménages constitués ;
- En logements adaptés aux personnes âgées.

Une diversification de l'offre pourrait être recherchée en vue de mieux répondre à la demande en logements :

- En locatif et en collectif : en produits de qualité, comprenant des petites typologies afin de répondre à la demande des ménages aux ressources intermédiaires (et notamment les jeunes et les personnes âgées) ;
- En habitat de type intermédiaire, en location ou en accession.

La qualité résidentielle se manifeste par le confort donné d'un logement : espace disponible (notamment en espace privatif extérieur) et efficacité énergétique notamment. À cela s'ajoute l'environnement du logement (accessibilité, stationnement, bruit, qualité de l'espace public, etc.).

La notion de parcours résidentiel





7 Les enjeux en matière d'habitat

▪ **Permettre la requalification des centres-bourgs et centres-villes anciens**

- Il s'agit de permettre la remise aux normes du parc ancien, en termes d'efficacité énergétique, de confort, d'espaces extérieurs individualisés. Pour cela des opérations de curetage ou de renouvellement urbain doivent pouvoir être envisagées afin de valoriser le parc restant à proximité ;
- Permettre la diversification de l'offre pour répondre à l'évolution des besoins et notamment à l'augmentation des personnes seules, au vieillissement démographique, aux jeunes en début de parcours résidentiel.
- Répondre aux objectifs de renforcement de l'armature territoriale pour redynamiser les centralités des deux villes de La Clayette et Chauffailles et contribuer ainsi à renforcer encore leur attractivité.

▪ **Lutter contre la vacance des logements**

- La vacance sur le territoire apparaît endémique particulièrement dans le parc ancien des centres et constitue une opportunité pour la création de logements sans consommation foncière. Elle va de paire avec la déqualification des centres villes prise en compte dans le cadre des démarches PVD qui concernent Chauffailles et La Clayette. Il apparaît essentiel de développer des outils en faveur de la reconquête de ces logements qui vont au-delà des seules réhabilitations via les OPAH qui n'offrent pas des moyens suffisants pour une remise des logements sur le marché significative.

▪ **Favoriser les parcours résidentiels au sein des centres-bourgs ou villes, tout en préservant l'animation des villages**

- Poursuivre la densification de l'offre en direction des jeunes ménages et des personnes vieillissantes dans les centres-bourgs et les villes
- Proposer des produits plus compacts en location ou en accession dans les villages en réponse à une demande de jeunes ménages pour des produits individualisés avec de petits espaces extérieurs privatifs. Le développement de cette offre est essentiel et deviendra plus cruciale à l'avenir. Le vieillissement de la population en part très significatif (au niveau national comme sur la communauté de communes) va libérer des logements individuels. Il n'apparaît donc pas forcément très adapté de continuer à les produire en majorité.