

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH) Valant Schéma de COhérence Territoriale

DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE 1-2 Livret socio démographique

PLU Arrêté	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Communauté en date du : 27 juin 2019 La Vice-Présidente chargée de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine 
PLU Approuvé	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Communauté en date du : 18 juin 2020 La Vice-Présidente chargée de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine 

SOMMAIRE

PARTIE 1 : DEMOGRAPHIE 3

1. Une forte érosion démographique depuis les années 1980, en ralentissement ces dernières années...	4
1.1. Une perte plus modérée de la population	4
1.2. Des dynamiques différenciées localement qui traduisent un affaiblissement des centralités	6
2. Des dynamiques récentes d'accueil de population	9
2.1. Des flux résidentiels de rayonnement régional.....	9
2.2. Un léger regain d'attractivité auprès des familles constituées	10
2.3. Des dynamiques migratoires qui modèrent conjoncturellement le vieillissement	11
3. Des caractéristiques de population étroitement liées aux vocations urbaine, industrielle et rurale du territoire.....	13
3.1. Une taille des ménages plutôt faible, reflet du vieillissement de la population	13
3.2. Davantage de professions intermédiaires et de retraités	15
3.3. Des revenus inférieurs au département mais en progression, particulièrement à l'Est	16
4. Perspectives.....	18

PARTIE 2 : EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION 21

1. L'organisation spatiale	22
1.1. Une organisation bipolaire et bicéphale	22
1.2. Relayée par un dense maillage secondaire... ..	23
2. Une offre en équipements satisfaisante	25
2.1. Equipements d'enseignement	25
2.2. Equipements de santé et de services sociaux	26
2.3. Equipements culturels et sportifs	29
2.4. Aménagement numérique	29
2.5. Questions et enjeux	30

PARTIE 3 : QUALIFICATION DE L'OFFRE ET DES BESOINS EN LOGEMENT ET EN HEBERGEMENT 32

1. Le parc de logements	33
1.1. L'état du parc existant.....	33
1.2. Un parc locatif public important	40
1.3. L'occupation du parc de logement.....	46
1.4. Focus sur les copropriétés du territoire	48
2. Les tendances du marché immobilier.....	51
2.1. L'accession à la propriété.....	51
2.2. La dynamique locative.....	59
3. Les besoins des publics fragiles	60
3.1. La problématique spécifique des seniors	60
3.2. Les jeunes et l'accès au logement	64
3.3. Les logements des publics défavorisés	66
4. Synthèse des enjeux résidentiels	70
4.1. La production future de logements.....	71
4.2. La rénovation énergétique du parc de logement	71
4.3. Le parc de logement vacant	71
4.4. Le parc de logements indignes	72
4.5. Le parc locatif social	72
4.6. Les copropriétés	73
4.7. Les besoins des publics fragiles	73



PARTIE 1: DEMOGRAPHIE

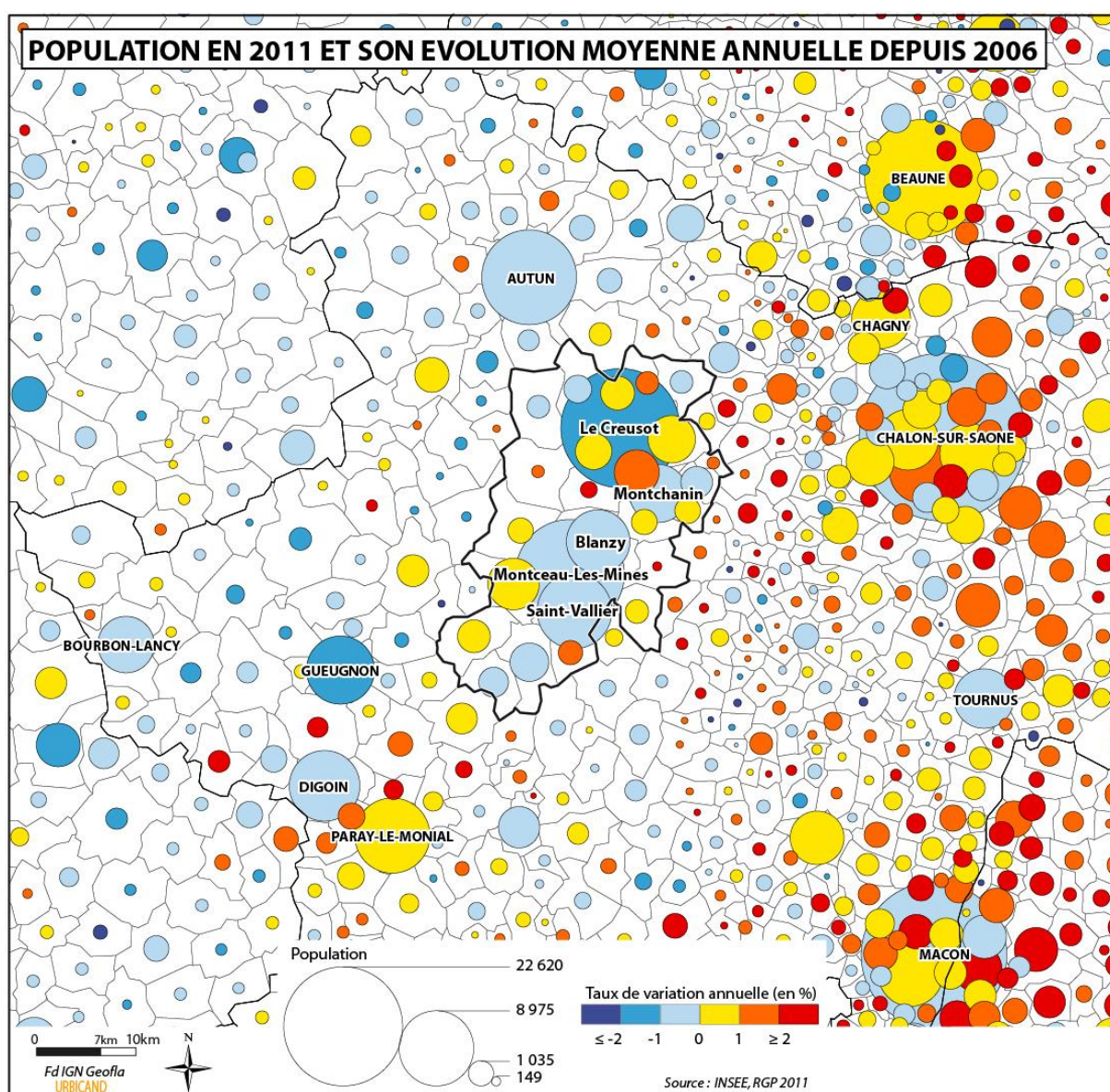


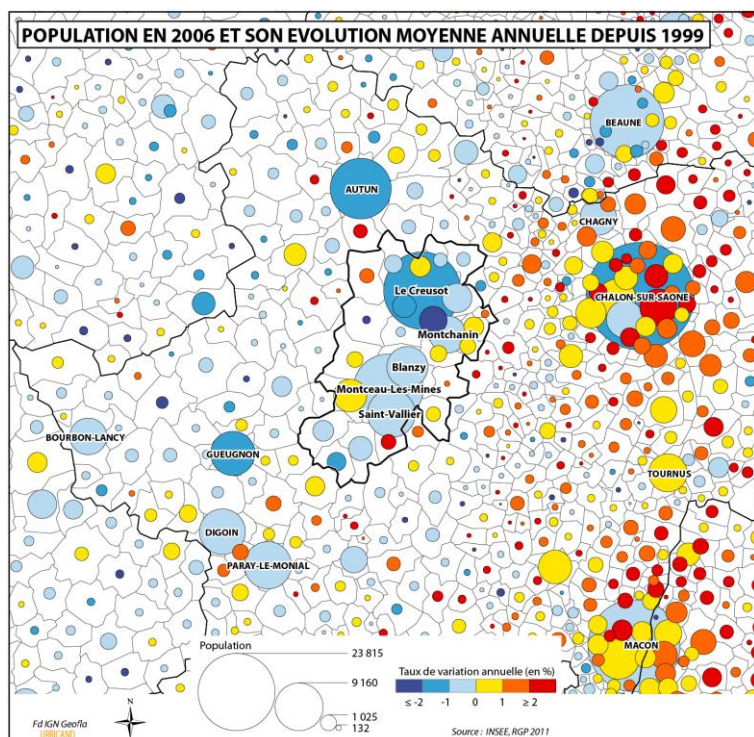
1. Une forte érosion démographique depuis les années 1980, en ralentissement ces dernières années

Une perte plus modérée de la population

Avec 95 088 habitants en 2011, le territoire de la CUCM comptabilise 17% de la population départementale. Il se place en 2^{ème} position derrière la Communauté d'agglomération Chalon Val de Bourgogne (105 164 habitants) et devant la Communauté d'agglomération Mâconnais Val de Saône (61 204 habitants). Depuis cette date, le nombre d'habitants est resté stable et s'élève à 95 094 en 2016.

Avec l'attractivité du couloir Dijon-Lyon, les agglomérations en particulier celle du Chalonnais ont connu un fort développement ces dernières décennies qui a tendance à se stabiliser, avec un





desserrement au profit des franges Ouest (EPCI Sud côte chalonnaise et EPCI des Monts et des Vignes). Cette dynamique périurbaine se ressent jusqu'aux franges Ouest du territoire Creusot-Montceau, bénéficiant d'un accès aisé à l'agglomération chalonnaise.

A l'échelle du territoire de la CUCM, le déficit démographique est marqué depuis trois décennies, même si la période actuelle (2006-2011) annonce une amélioration des tendances.

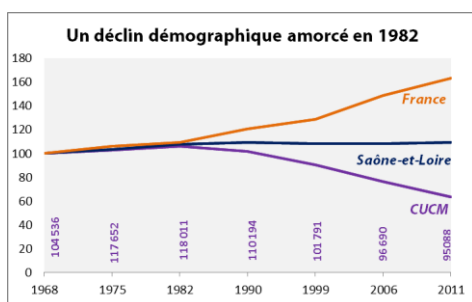
Sur une période longue, le territoire a gagné de la population jusqu'en 1975 (117 600 habitants), soutenu

par le baby-boom et par une forte immigration.

Ce n'est qu'à partir des années 80 que la baisse de population a été massive en lien avec la conjoncture industrielle locale.

Le territoire a ainsi perdu son statut d'aire urbaine de plus de 100 000 habitants au début des années 2000.

Sur une période courte, la perte de population ralentit depuis 2006.

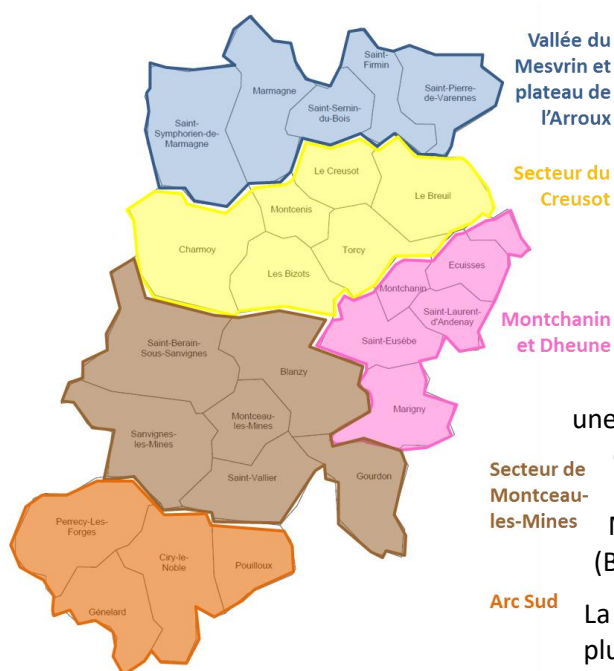


Le territoire a perdu 1600 habitants entre 2006 et 2001, contre -5100 habitants sur la période précédente (de 1999 à 2006). L'atténuation du déficit démographique est liée à des pertes migratoires moindres, grâce au maintien de son dynamisme économique. Le déficit naturel par contre est persistant, corrélé au vieillissement rapide de la population.

Le rythme annuel de progression de la population s'établit à -0,33% depuis 2011, très largement derrière les tendances départementales et nationales, respectivement à +0,2% en Saône-et-Loire et à +0,5% par an entre 2006 et 2011 au niveau national.

Des dynamiques différenciées localement qui traduisent un affaiblissement des centralités

Les villes-centres du Creusot et de Montceau-les-Mines perdent en attractivité démographique. 3 habitants sur 5 y vivaient dans les années 1960, contre 2 habitants sur 5 actuellement.



Paradoxalement, ces sont ces mêmes villes qui ont capté les nouveaux emplois. Ainsi, Le Creusot a perdu 1193 habitants, quand Montceau-les-Mines en a perdu 414 entre 2006 et 2011. Cette perte de population induit également une perte de population active (population active de plus de 15 ans).

L'ensemble des quartiers connaît globalement une baisse de leur population, à l'exception des quartiers périphériques : au Creusot les quartiers Ouest (Les Chaume-Riaux, Couronne-St Henri, Mouillelongue) et à Montceau les quartiers Nord (Bois du Verne et Bois Roullot).

La « première couronne » de Montceau ne bénéficie plus du report de population comme cela avait été le cas dans les années 90 (-414 habitants essentiellement à Blanzy et St-Vallier). La situation est plus favorable pour la couronne creusotine, où les communes de Torcy, du Breuil et de Montcenis connaissent un regain démographique depuis

	Population			Gain population 2006-2011	Taux annuel de variation	
	1999	2006	2011		1999-2006	2006-2011
Secteur du Creusot	36 568	33 160	32 380	-780	-1,4%	-0,5%
<i>dont Le Creusot</i>	26 280	23 813	22 620	-1 193	-1,4%	-1,0%
<i>dont Le Breuil, Montcenis, Torcy</i>	9 574	8 680	9 017	337	-1,4%	0,8%
Secteur de Montceau	43 421	41 782	40 968	-814	-0,5%	-0,4%
<i>dont Montceau-les-Mines</i>	20 624	19 538	19 124	-414	-0,8%	-0,4%
<i>dont Blanzy, Sanvignes, St-Vallier</i>	20 946	20 340	19 926	-414	-0,4%	-0,4%
Vallée du Mesvrin et Arroux	5 460	5 518	5 568	50	0,2%	0,2%
Montchanin et Dheune	9 659	9 702	9 627	-75	0,1%	-0,2%
Arc sud	6 683	6 528	6 545	17	-0,3%	0,1%
CUCM	101 791	96 690	95 088	-1 602	-0,7%	-0,3%

2006 (+337 habitants).

Enfin, la dynamique positive est jusqu'à 5 fois supérieure à celle des villes-centres pour les communes périurbaines et rurales des secteurs de Montchanin et Dheune et plateau de l'Arroux. Celles-ci profitent d'une desserte rapide et directe à la RCEA et du desserrement des agglomérations.

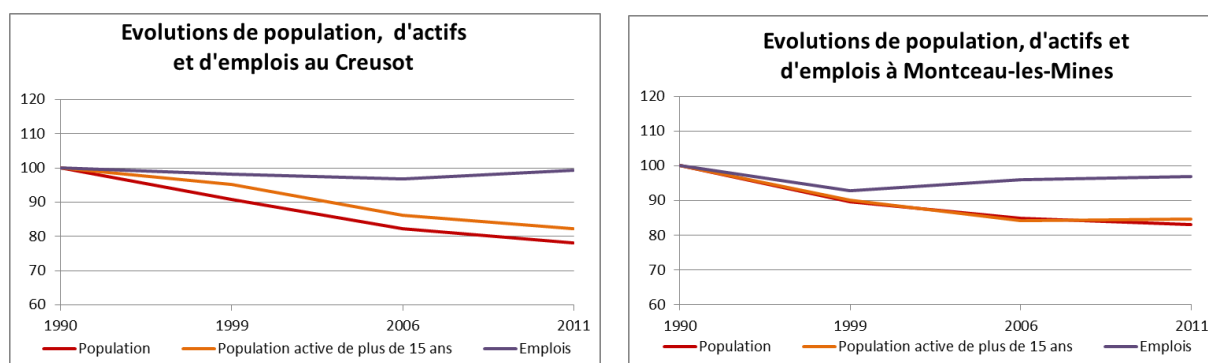


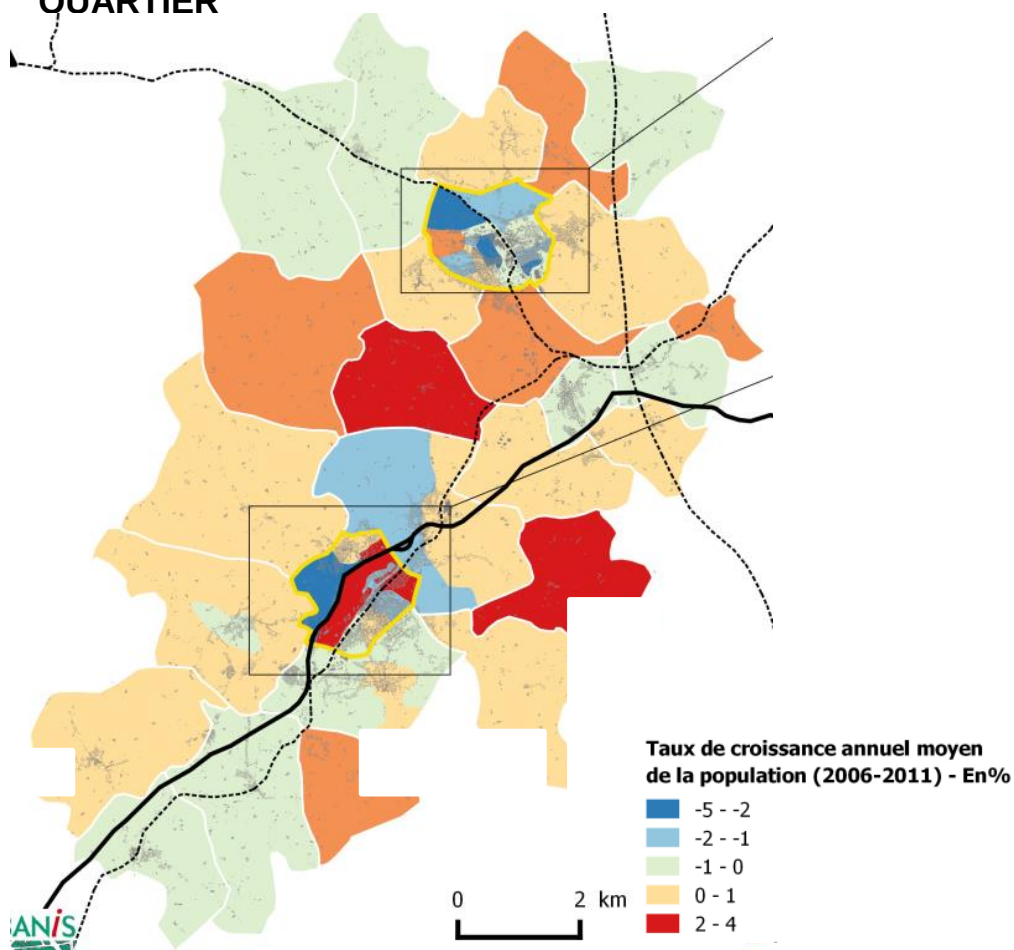
Figure 1 : Comparaison du poids démographique de chaque secteur

	Poids de population par rapport à la population CUCM en 2011	Evolution de ce poids de population entre 1999 et 2011
Secteur du Creusot	34%	↘
<i>dont Le Creusot</i>	24%	↘
<i>dont Le Breuil, Montcenis, Torcy</i>	9%	↗
Secteur de Montceau	43%	↗
<i>dont Montceau-les-Mines</i>	20%	→
<i>dont Blanzay, Sanvignes, St-Vallier</i>	21%	↗
Vallée du Mesvrin et Arroux	6%	↗
Montchanin et Dheune	10%	↗
Arc sud	7%	↗
CUCM	100%	

Source : INSEE - RGP

Ces constats rendent compte d'une corrosion de l'attractivité résidentielle des centralités, la ville du Creusot en premier lieu, et de manière moins prononcée la ville de Montceau et sa première couronne. La baisse de population moindre sur le secteur de Montceau a néanmoins permis une hausse sinon une stabilité de son poids démographique entre 1999 et 2011.

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE PAR COMMUNE ET QUARTIER



La croissance démographique d'un territoire dépend non seulement du solde migratoire (différence entre les entrées et les sorties du territoire) mais aussi du solde naturel (la différence entre le nombre de naissances et de décès).

Le ralentissement du déficit démographique observé sur la CUCM est dû à la fois à un solde migratoire négatif moins prononcé (passant de -0,5% par an entre 1999 et 2006 à -0,15% par an entre 2006 et 2011) et à une stabilisation du solde naturel (même s'il est toujours négatif).

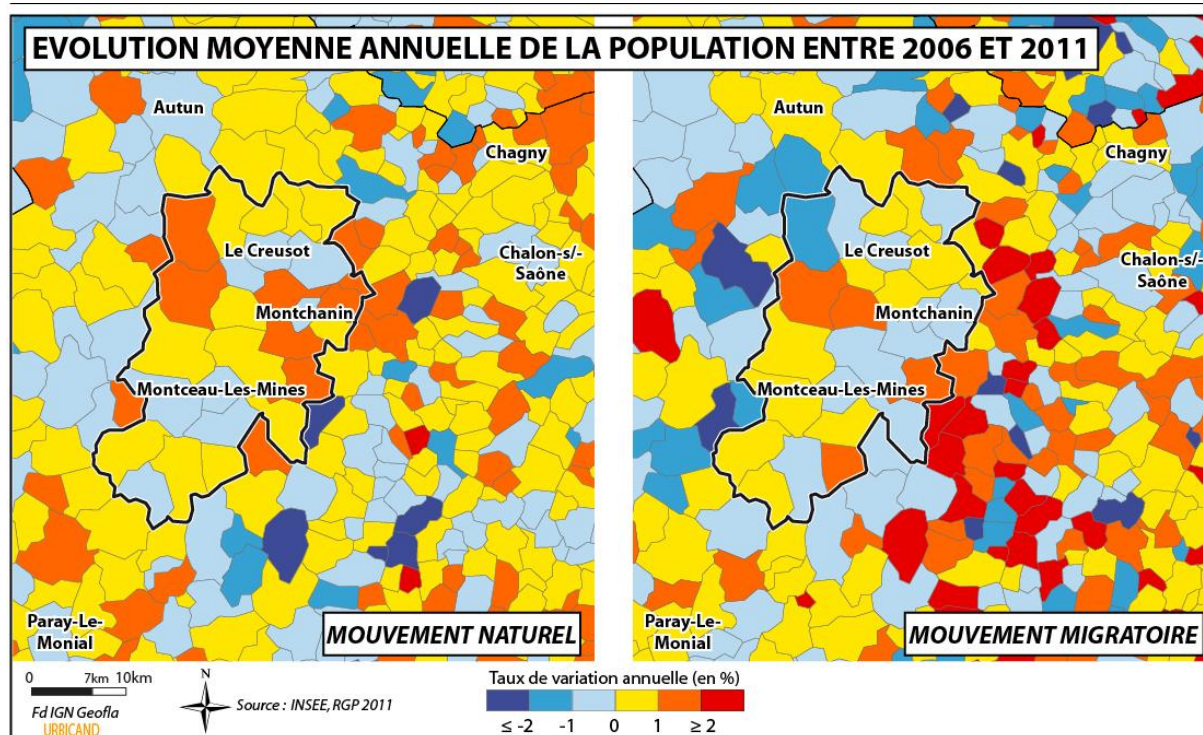
Seules 10 communes ont un solde migratoire négatif entre 2006 et 2011, contre 19 communes sur la période 1999-2006. 9 communes ont un solde naturel négatif contre 11 communes sur la période 1999-2006.

On observe quatre dynamiques distinctes influencées par ces deux soldes :

- les communes très accueillantes (accroissements naturels et migratoires) concernent essentiellement les communes rurales et périurbaines (Les Bizots, Charmoy, Marigny, Perrecy-les-Forges, Pouilloux, St-Firmin, St-Julien-sur-Dheune, St-Laurent d'Andenay, St-Sernin-du-Bois, Gourdon, St-Eusèbe et St-Pierre-de-Varennes) et par exception la ville de Torcy ;
- les communes accueillantes concernent les premières couronnes urbaines (Le Breuil, Montcenis, Sanvignes-les-Mines et St Bérain-sous-Sanvignes), dont l'accroissement migratoire a permis de compenser un fort vieillissement de la population (davantage de décès que de naissances) ;
- les communes fragilisées (déficit démographique) soit par un très fort vieillissement de la population (St-Vallier, Gélénard, Montceau-les-Mines), soit par le manque de flux migratoires

dans la commune (Ciry-le-Noble, Ecuisses, Marmagne, St-Symphorien-de-Marmagne, Blanzey) ;

- les communes fragiles (déficits naturels et migratoires) qui concernent les villes du Creusot et de Montchanin.

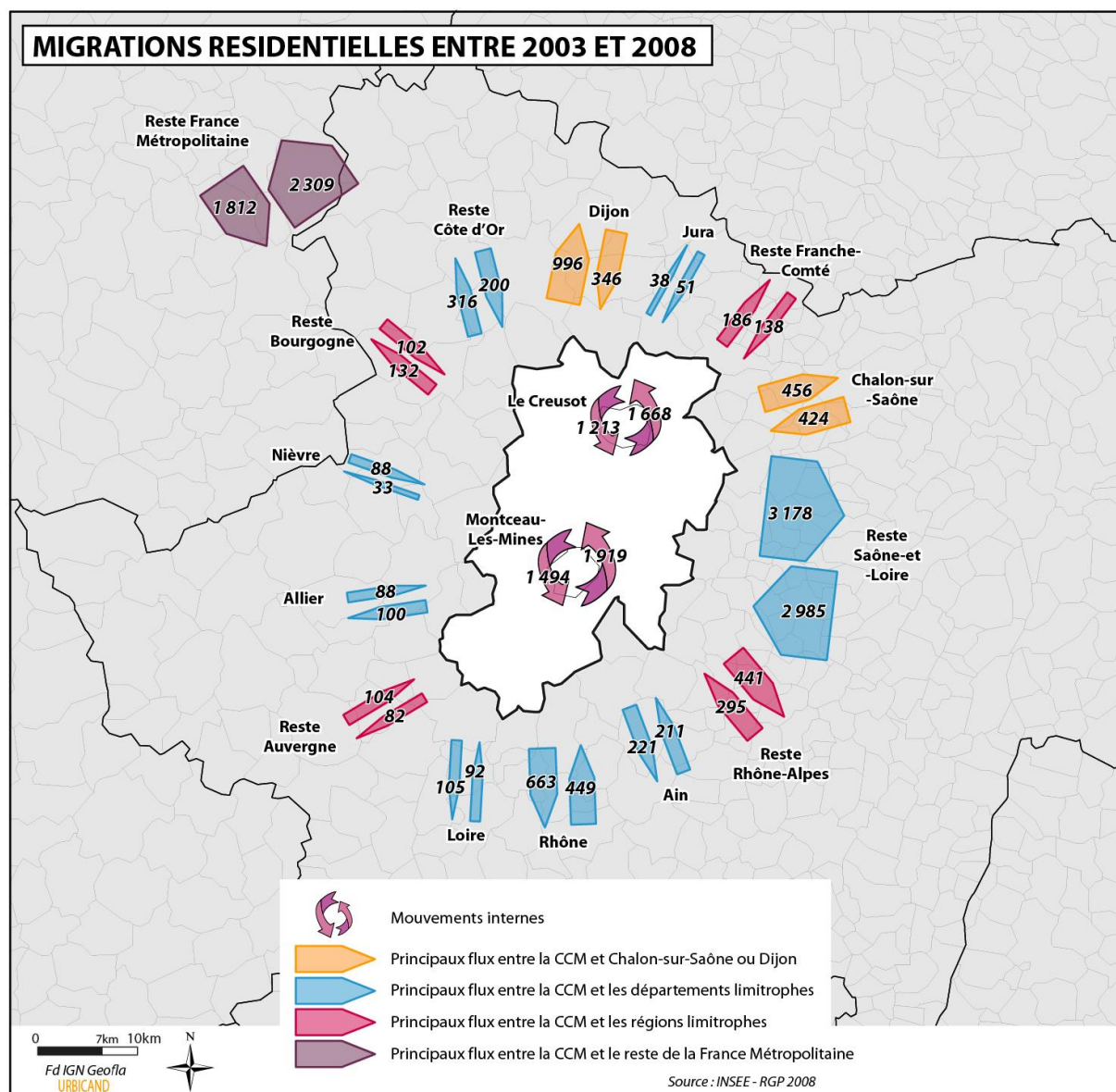


2. Des dynamiques récentes d'accueil de population

Des flux résidentiels de rayonnement régional

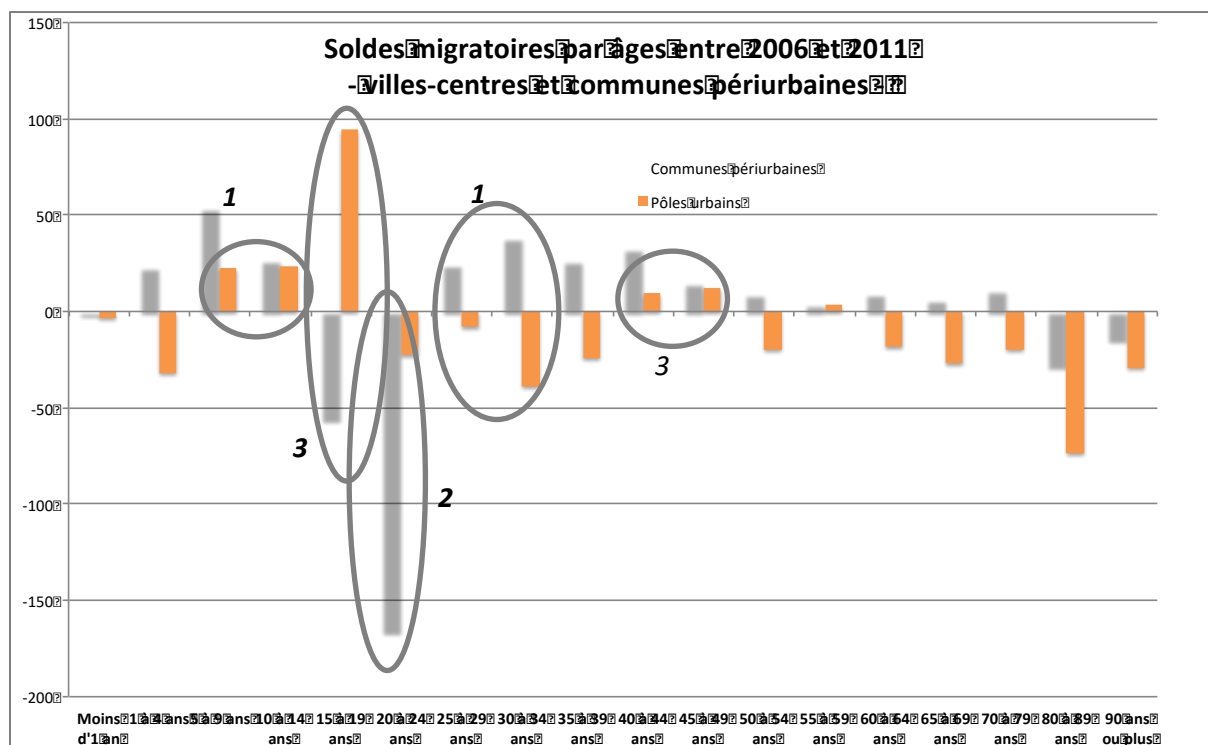
La situation du Creusot-Montceau est en demi-teinte sur le plan migratoire, le territoire perdant de la population (nombre de déménagements vers l'extérieur du territoire supérieur au nombre d'emménagements sur le territoire). Entre 2003 et 2008, période d'observation la plus récente des mobilités résidentielles, on constate que les échanges de population s'effectuent majoritairement au sein de la Bourgogne.

35 à 40% des échanges sont effectués avec la Saône-et-Loire (hors Chalon-sur-Saône), 5% chacun avec Chalon-sur-Saône, Dijon et le reste de la Bourgogne et 25% avec le reste de la France.



Un léger regain d'attractivité auprès des familles constituées

Si le solde migratoire reste négatif à l'échelle de la CUCM, on constate que la tendance est plutôt positive en dehors des deux villes centres du Creusot et de Montceau-les-Mines.



Le graphique ci-dessus permet d'affiner ce constat en indiquant par type de territoire (« pôle urbain » : Creusot, Montceau ou « communes périurbaines » : le reste du territoire) le solde des arrivées et des départs par tranche d'âge. Si les tendances portent sur des volumes faibles et qu'elles ne permettent pas d'avancer des conclusions formelles, plusieurs hypothèses peuvent être émises :

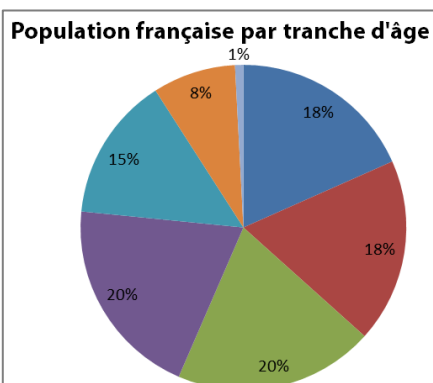
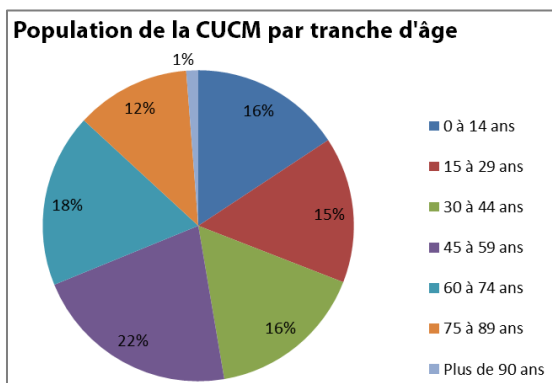
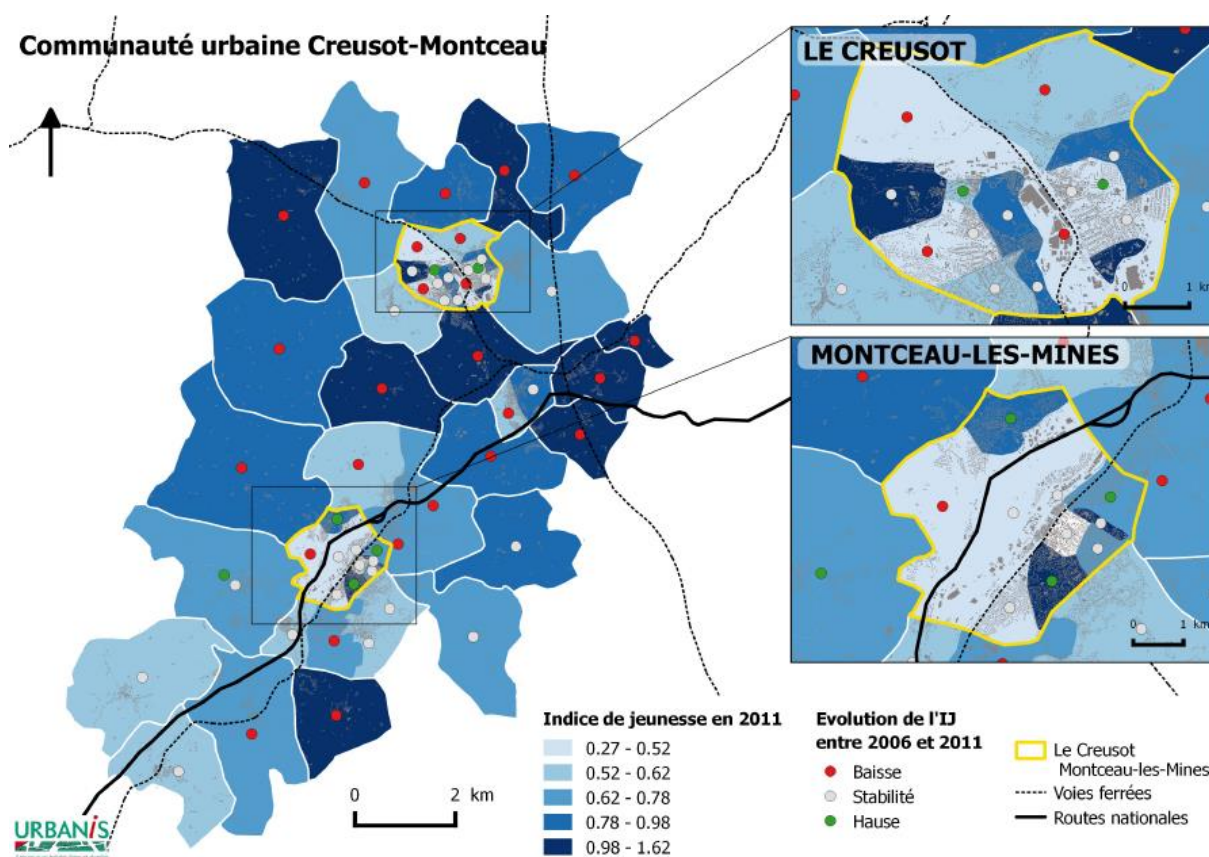
1. les jeunes couples (25-35 ans) auraient tendance à quitter les villes centres pour s'installer préférentiellement dans les communes périurbaines dès lors qu'ils souhaitent fonder une famille ;
2. les jeunes de 20-24 ans quitteraient massivement les communes périurbaines pour les études supérieures dans une ville étudiante ou un 1^{er} emploi en dehors du territoire ;
3. les jeunes de 15-19 ans se tourneraient vers les villes-centres, du fait de la présence d'internats et ainsi que quelques familles peut-être après le départ des aînés. Ces flux contribuent aux échanges migratoires internes à la CUCM ne modifiant pas le solde migratoire du territoire.

Des dynamiques migratoires qui modèrent conjoncturellement le vieillissement

La population du territoire est globalement vieillissante. En 2011, on compte en moyenne 0,6 personne âgée de moins de 20 ans pour 1 personne de 60 ans ou plus. Ce ratio, l'indice de jeunesse, est inférieur à la moyenne du département (0,7) et de France métropolitaine (1,1).

Entre 1999 et 2011, cet indice de jeunesse a d'ailleurs diminué, signe du vieillissement de la population : il est passé de 0,8 à 0,6.

Globalement, on observe une coupure nette entre les franges périurbaines Est plutôt jeunes et le cœur urbain du territoire davantage peuplé de personnes âgées (à l'exception de Torcy, commune avec 1,1 jeune pour 1 ancien).



Un tiers de la population du territoire de la CUCM est âgée de 60 ans et plus. Ce vieillissement s'observe en particulier chez les 80 ans et plus (+2500 personnes entre 1999 et 2011), principalement présents dans les villes-centres mais aussi à St-Vallier, Sanvignes-les-Mines et Montchanin (+200 à 300 personnes dans chacune de ces communes depuis 1999). La question de l'adaptation des infrastructures d'accueil ou des services d'aide à la personne peut se poser dans ces communes.

Cependant, depuis 2006, l'installation de familles avec enfants a modéré le vieillissement du territoire. La part des 0-10 ans a augmenté avec plus de 250 enfants entre 1999 et 2011. Les principales communes à avoir bénéficié de ce rajeunissement sont le pôle de Montceau-les-Mines (ville-centre, Sanvignes-les-Mines et St-Bérain-sous-Sanvignes), St-Sernin-du-Bois, Ecuisses et Montchanin. A l'inverse, le nombre de jeunes, étudiants, jeunes actifs et quadragénaires (de 11 à 49 ans) a chuté avec -10 000 individus entre 1999 et 2011.

3. Des caractéristiques de population étroitement liées aux vocations urbaine, industrielle et rurale du territoire

Une taille des ménages plutôt faible, reflet du vieillissement de la population

En France depuis 35 ans, le vieillissement de la population, la décohabitation (départ des jeunes, divorces, célibat,...) et la baisse du nombre d'enfants par femme ont pour conséquence une diminution de la taille des ménages et une augmentation du nombre de ménages.

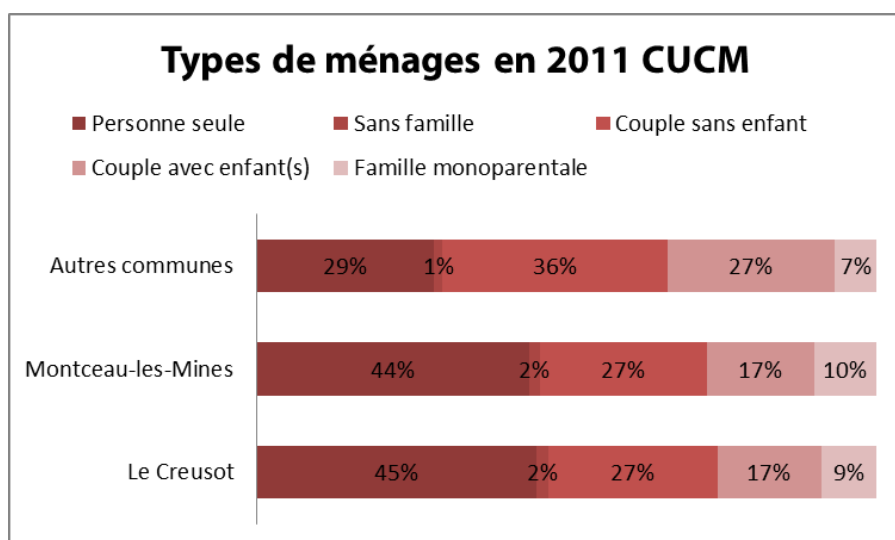
Pour le territoire de la CUCM, on passe ainsi de 2,7 personnes par ménage en 1982 à 2,1 en 2011 pour la CUCM et, de 2,7 à 2,3 en Saône et Loire. Néanmoins, les évolutions sont très contrastées entre :

- les villes-centres (et de manière plus modeste à Blanzay et Gernelard), où l'on constate une baisse préoccupante du nombre de ménages (-800 ménages depuis 2006) et une stabilisation de la taille des ménages, liés au départ des ménages vers les communes périurbaines ou vers l'extérieur du territoire de la CUCM ;
- à l'inverse dans les autres communes (1^{ère} couronne, périurbaines et rurales), où la hausse du nombre de ménages (+581 ménages) et la diminution de la taille des ménages est classique et suit les tendances départementales et nationales.

La taille des ménages est relativement faible, avec 1,9 personnes par ménage au Creusot et à Montceau-les-Mines, 2,2 dans les autres communes.

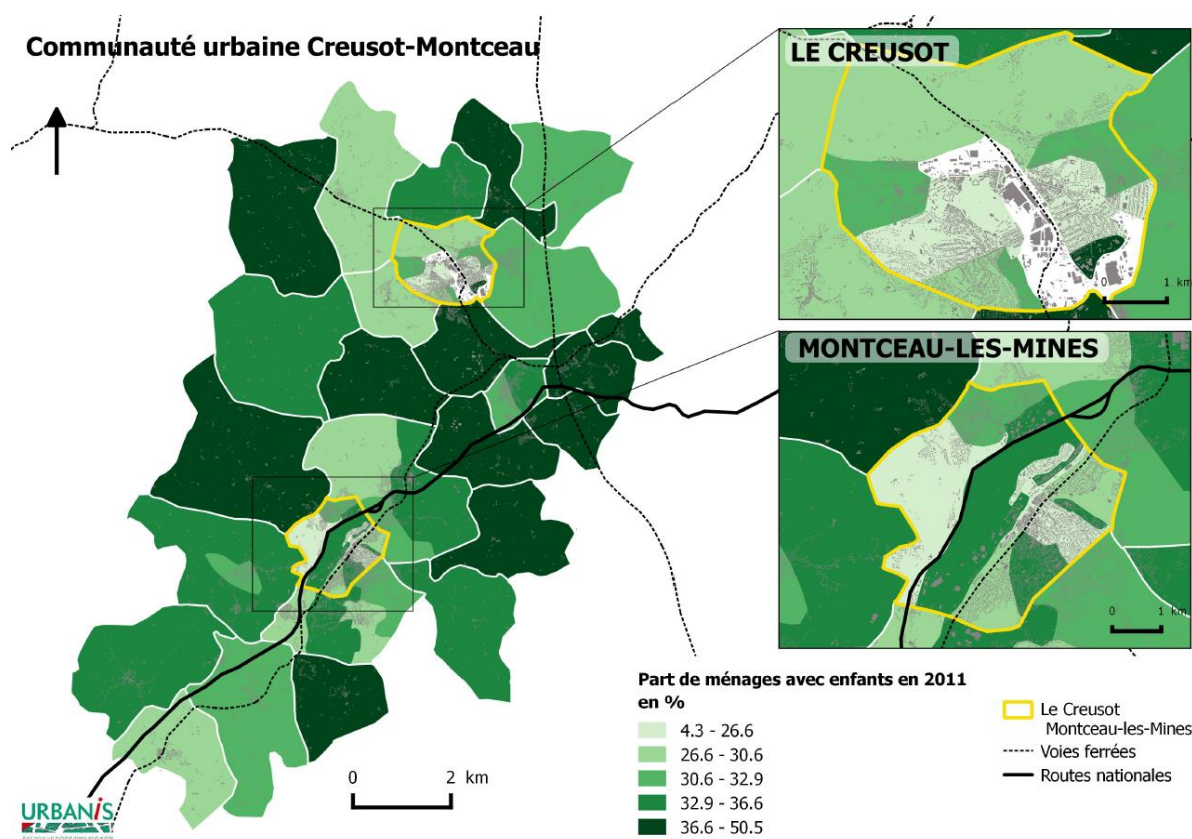
La part des ménages d'une seule personne est particulièrement forte sur le territoire (36%) et se concentre dans les deux villes-centres. Par ailleurs, ces ménages prédominent chez les plus de 65 ans, et ce de manière très marquée sur le territoire : 53% des ménages d'une personne ont 65 ans et plus dans les communes de la CUCM (hors villes-centres), 50% à Montceau-les-Mines, 45% au Creusot et 37% en France.

Cette tendance reflète le vieillissement des ménages du territoire et est l'expression du départ des jeunes et des actifs.



Sans famille : ménage composé de plusieurs personnes ne comprenant aucune famille (colocation)

Source : INSEE RGP



Les communes du Centre Est sont les plus jeunes du territoire et accueillent les familles avec enfants. A l'inverse, les pôles urbains concentrent les petits ménages sans enfants à l'exception de certains quartiers notamment les quartiers GPRU.

Les nouveaux arrivants sont plutôt de jeunes couples (moins de 35 ans) avec enfants.

Les nouveaux ménages s'installent préférentiellement dans l'unité urbaine de Montceau-les-Mines pour les couples avec des enfants en bas âge en acquérant une maison individuelle et les familles avec adolescents s'installent en accession à la propriété individuelle dans l'aire urbaine du Creusot.

Les jeunes ménages célibataires ou en couple sans enfant s'installent principalement dans les villes centres dans le parc locatif privé collectif au Creusot et dans le parc locatif public collectif à

Montceau-les-Mines. Ces ménages quittent cependant les pôles urbains pour fonder leur famille sur les communes voisines.

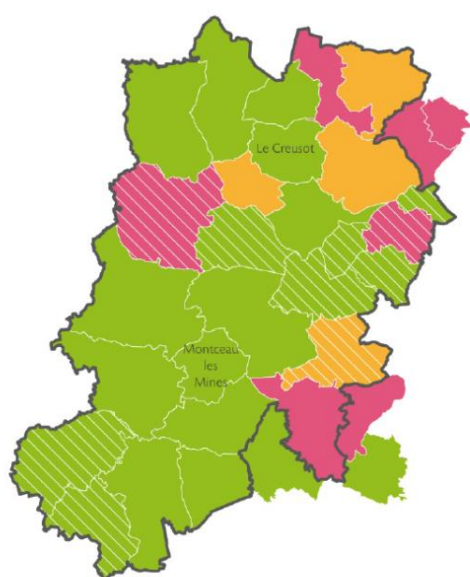
Davantage de professions intermédiaires et de retraités

Les dynamiques entamées depuis les années 1990 se poursuivent à la hausse pour les professions intermédiaires (+1 100 personnes) et pour les cadres (+500 personnes) et à la baisse pour les ouvriers (-700), ce qui s'explique par une forte spécialisation et technicité de l'industrie manufacturière.

La part des employés (15% des habitants de 15 ans et plus sur le territoire de la CUCM) et des artisans-commerçants-chefs d'entreprise est également en hausse, du fait du développement du tertiaire en particulier dans le sous bassin d'emploi de Montceau-les-Mines.

Enfin, les retraités représentant un tiers des effectifs, sont toujours plus nombreux (+1 400 personnes).

Quelle CSP prédomine chez les nouveaux ménages dans les communes du territoire d'étude ?



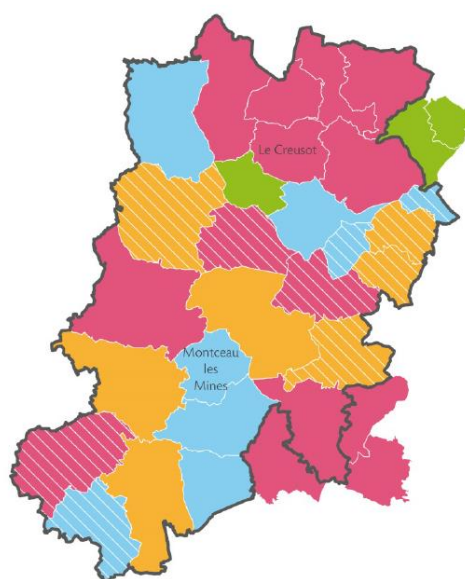
Majorité de nouveaux ménages dont la personne de référence appartient à la CSP

- artisans, commerçants, chefs d'entreprise, cadres, professions intellectuelles supérieures et
- employés-ouvriers
- CSP mixte

- communes hors aires urbaines
- communauté urbaine Creusot Montceau

Source : Insee, recensement de la population 2008
Réalisation : Agence d'urbanisme Sud Bourgogne

Quel impact des migrations résidentielles sur la composition sociale des communes du territoire d'étude ?



Part des cadres parmi les nouveaux ménages et les ménages installés depuis 5 ans ou plus

- G1 % cadres installés $\geq$ moyenne et % cadres entrants $>$ % cadres installés
- G2 % cadres installés $<$ moyenne et % cadres entrants $>$ % cadres installés
- G3 % cadres installés $\geq$ moyenne et % cadres entrants $<$ % cadres installés
- G4 % cadres installés $<$ moyenne et % cadres entrants $<$ % cadres installés

- communes hors aires urbaines
- communauté urbaine Creusot Montceau

Source : Insee, recensement de la population 2008
Réalisation : Agence d'urbanisme Sud Bourgogne

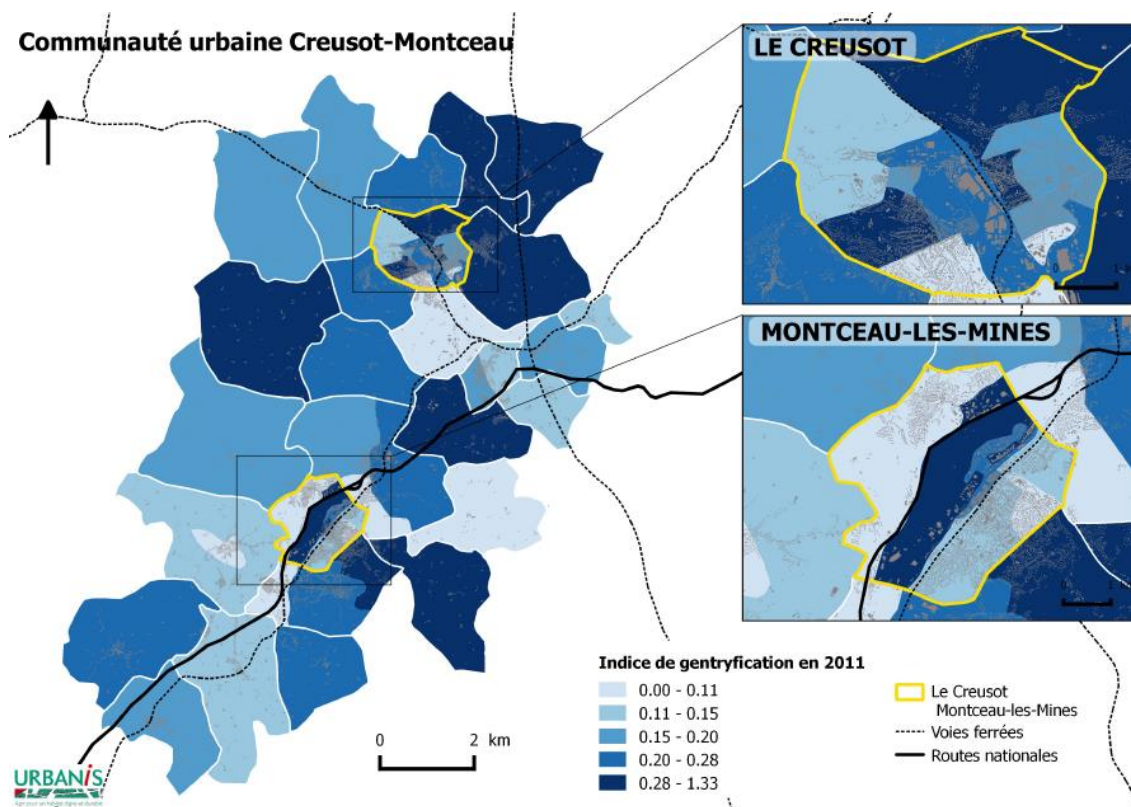
En 2008, les nouveaux ménages s'installant sur le territoire de la CUCM sont essentiellement des employés-ouvriers.

Certaines communes (Groupe 1 – carte « part des cadres parmi les nouveaux ménages et les ménages installés depuis 5 ans et plus ») de l'agglomération renforcent la présence des ménages cadres là où leur part est déjà au-dessus de la moyenne : communes périurbaines et rurales Nord et Est du territoire.

Les communes du Groupe 2 se démarquent avec l'installation de nouveaux ménages plus aisés que les populations installées : ville de Montceau, première couronne des villes-centres et communes de la frange Est.

A l'inverse, certaines communes peinent à capter les nouveaux cadres (communes du groupe 3 et 4).

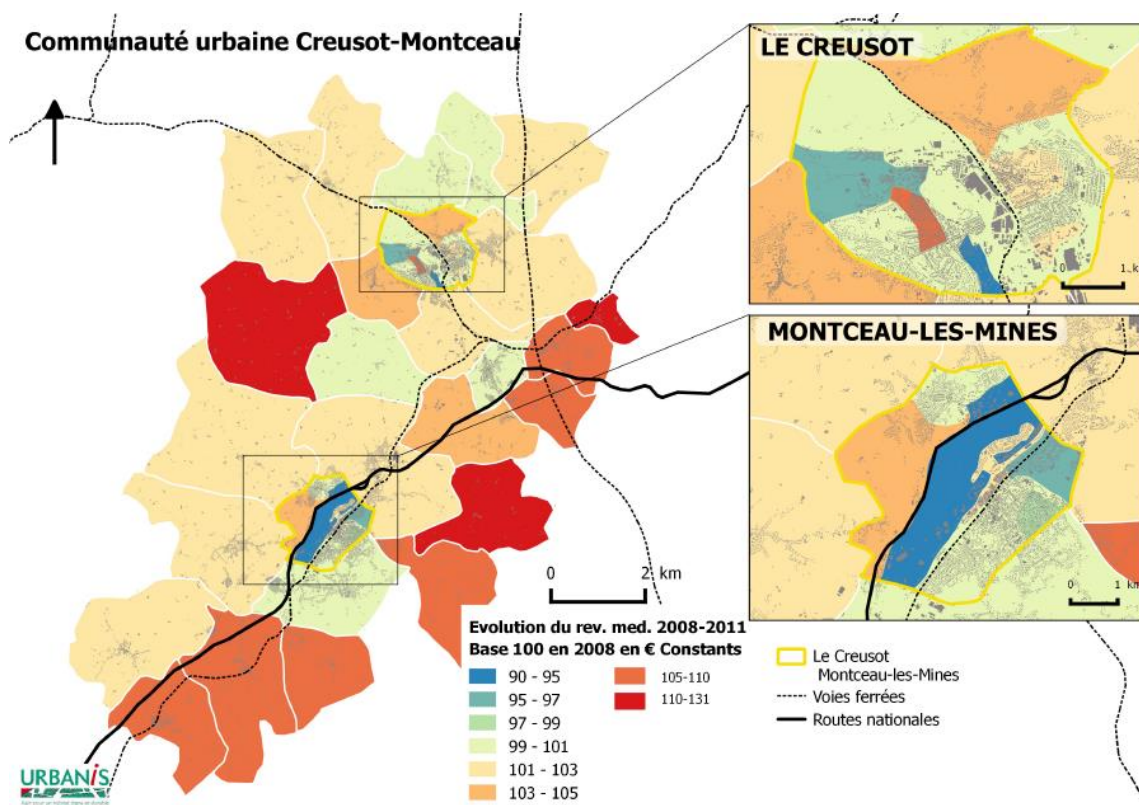
Les communes au Nord-Est du territoire accueillent globalement davantage de cadres, sans générer de « pression foncière » excessive (cf. partie 3 paragraphe 2 relatif à l'accès à la propriété).



Des revenus inférieurs au département mais en progression, particulièrement à l'Est

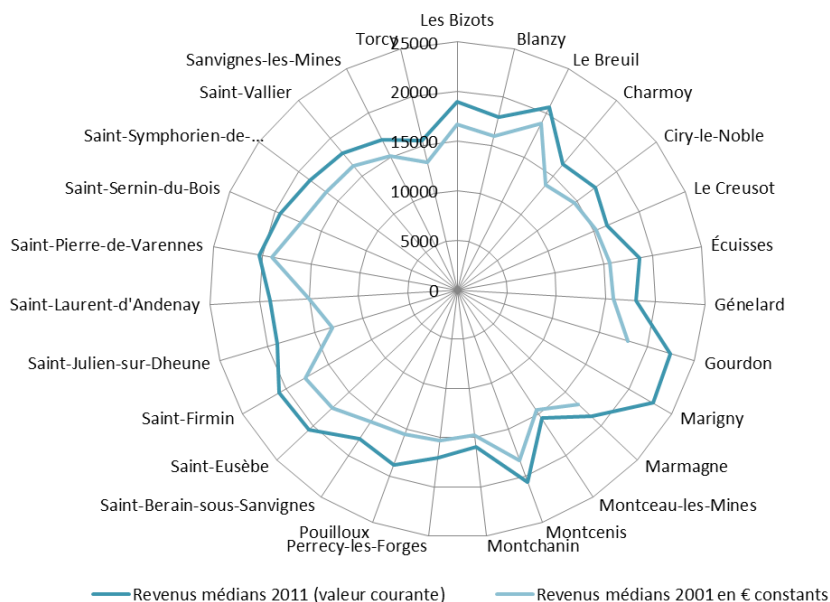
Le revenu annuel médian par Unité de Consommation¹ (UC) de la CUCM en 2011 est 17 000€ contre 18 900€ sur le Grand Chalon et 18 000€ sur le département de Saône-et-Loire.

¹ Les revenus fiscaux localisés sont établis à partir du fichier des déclarations de revenu des personnes physiques. Le revenu fiscal médian est le revenu qui divise la population en deux parties : la moitié de la population a un revenu fiscal inférieur au revenu fiscal médian et la moitié un revenu supérieur. Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle



Les ménages les plus pauvres sont présents dans les deux villes centres et les ménages aux revenus les plus élevés habitent la frange Est du territoire. Ainsi, le revenu médian par UC de communes comme Gourdon, Marigny, Saint-Eusèbe, Le Breuil, Saint Pierre de Varennes, Saint Firmin ou Montcenis est supérieur à 20 000€ par an.

Evolution des revenus des habitants de la CUCM entre 2001 et 2011 (exprimés en unité de consommation)

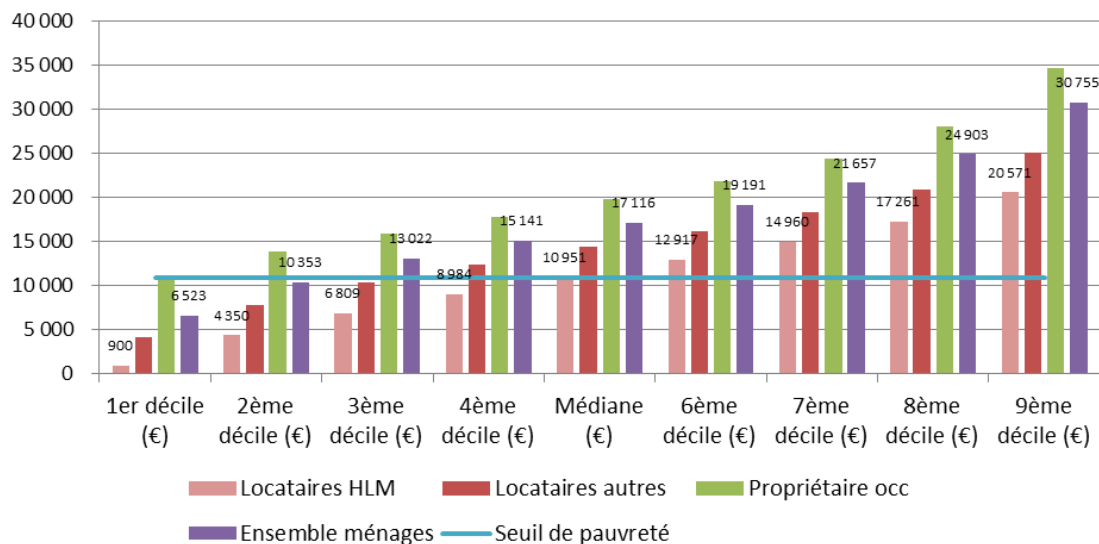


Source : Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages

d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée 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

Certaines de ces communes connaissent une progression importante de leurs revenus avec une croissance supérieure à 20% entre 2001 et 2011, en lien avec l'accueil de nouvelles populations comme à Pouilloux, Saint-Julien-sur-Dheune, Ecuisses et St Laurent-d'Andenay.

Distribution des revenus par unité de consommation et par décile en 2011 sur la CUCM



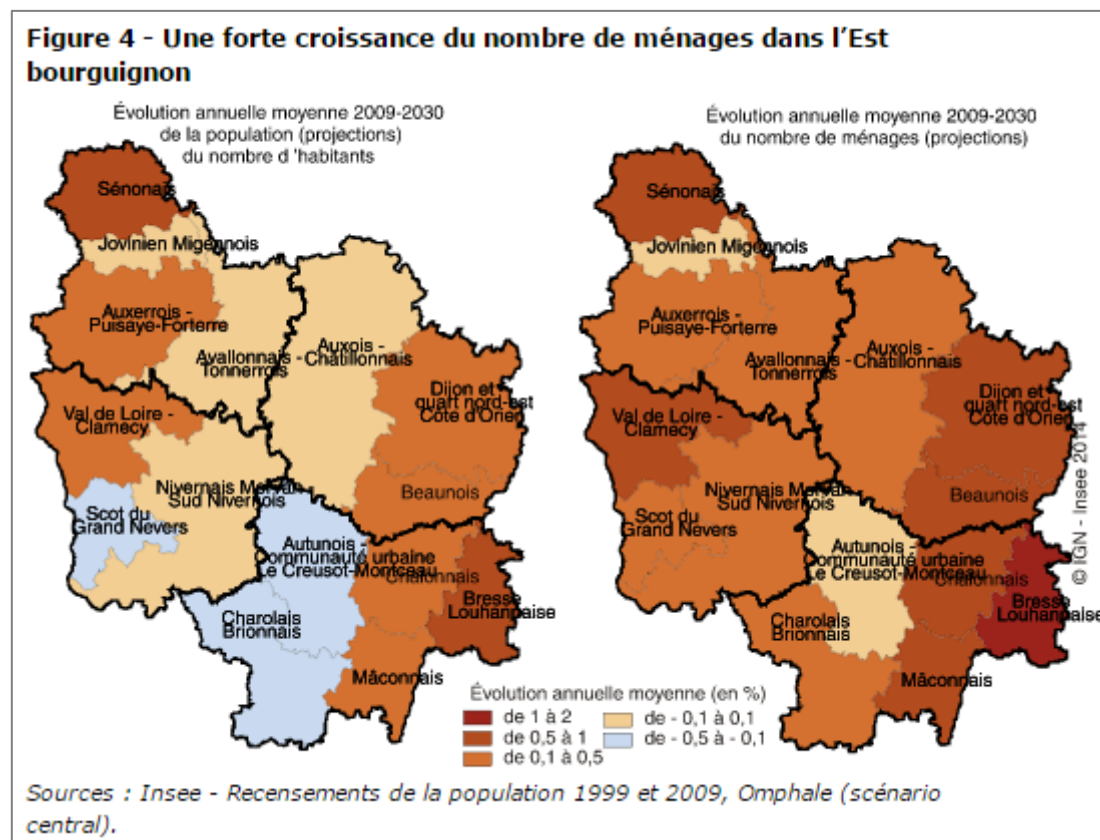
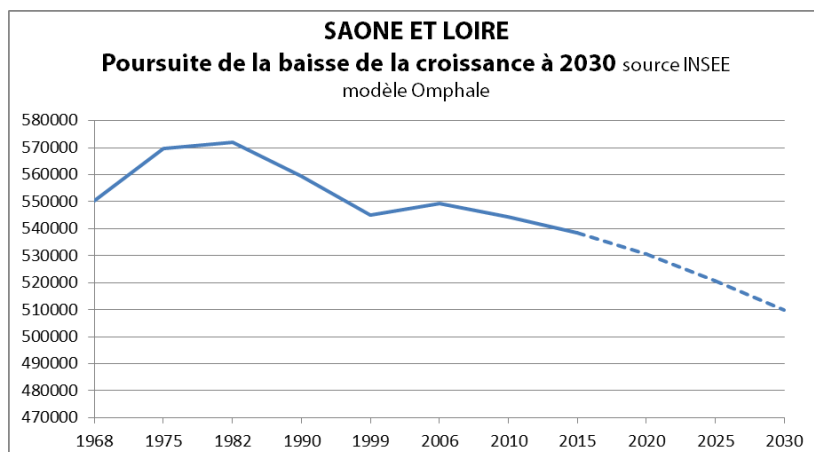
Le parc locatif concentre les ménages aux plus faibles ressources. En effet, 50% des locataires du parc public ont des revenus annuels inférieurs au seuil de pauvreté². Près de 40% des locataires privés vivent sous le seuil de pauvreté et sont potentiellement mal-logés compte tenu des difficultés financières possibles.

4. Perspectives

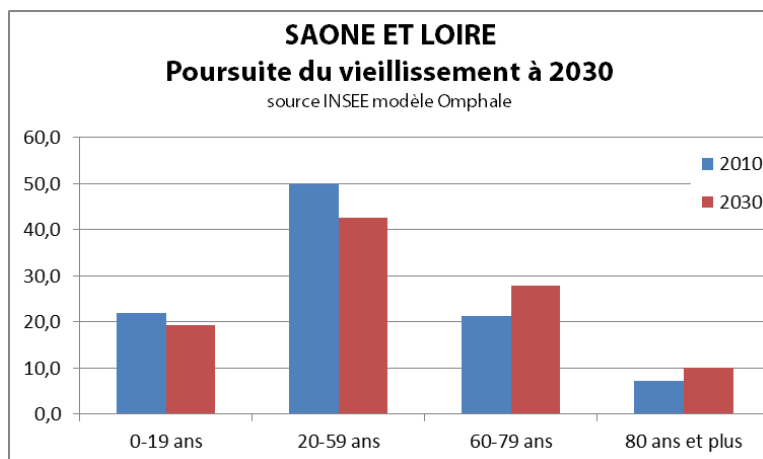
Au regard des éléments de prospective démographique disponibles aux échelles départementale et régionale, il convient d'anticiper des grandes tendances à l'horizon 2030 :

- D'une part, les dynamiques démographiques à l'échelle de la Saône-et-Loire devraient diminuer à l'horizon 2030 après avoir connu une stabilisation depuis le début des années 2000 (passage de +0,24% par an environ entre 2006 et 2011 à -0,3% par an entre 2011 et 2030). Du fait du vieillissement de ses habitants, le déficit naturel devrait se creuser, sans être nécessairement compensé par un excédent migratoire. Cette perspective est déjà observée à l'échelle de la CUCM qui connaît un rythme de croissance inférieur à la moyenne départementale.

² En 2015, le seuil de pauvreté est de 987 euros par unité de consommation



- D'autre part, les éléments de prospective mettent en évidence une **poursuite du vieillissement de la population** à l'échelle départementale, régionale et nationale. Dans le cas de la Saône-et-Loire, la part de 60-79 ans devrait passer de 21% à 28% entre 2010 et 2030, quand la part des habitants de plus de 80 ans passerait de 7% à 10% environ. L'âge moyen des habitants du département progresserait quant à lui de quatre ans et s'élèverait à 47 ans. Le vieillissement de la population va engendrer des besoins de plus en plus forts en services (portage de repas, aides ménagères, prise en charge sanitaire et médico-sociale...) et en logements adaptés pour le maintien à domicile.



- Enfin, la diminution de la taille des ménages devrait ralentir voire stagner notamment sur le territoire de la CUCM (2,1 personnes par ménage en 2011). Cette diminution va générer une baisse des besoins de construction de logements pour maintenir la population.

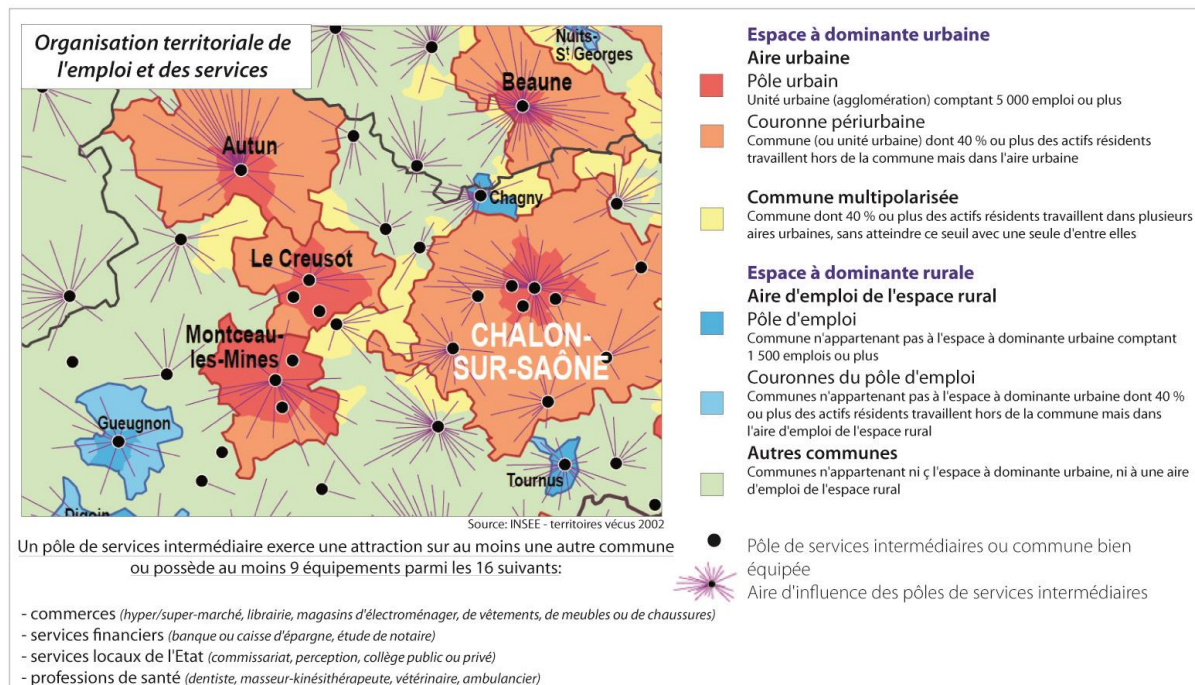


PARTIE 2 : EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION



1. L'organisation spatiale

Une organisation bipolaire et bicéphale



Le bicéphalisme du territoire est hérité de son riche passé industriel, sidérurgique pour le Creusot et minier pour Montceau-les-Mines.

Ces deux agglomérations, d'environ 20 000 habitants chacune, étaient entièrement organisées géographiquement, économiquement, urbanistiquement et sociologiquement autour (et à partir) de l'employeur principal qui régnait aussi bien sur les écoles, les hôpitaux, l'habitat que sur l'emploi.

Cette structure urbaine particulière s'est maintenue et offre à ses habitants un niveau d'équipements, de services à la population et de commerces satisfaisant, voire même élevé, compte tenu du nombre d'habitants et du déficit démographique du territoire constaté depuis 20 ans.

On remarque par ailleurs, une tendance à la spécialisation des équipements et services offerts par chacune des deux villes-centres du Creusot et Montceau-les-Mines.

Le pôle du Creusot se caractérise par des services "supérieurs", dont :

- le siège de la Communauté Urbaine et l'Ecomusée au sein du Château de la Verrerie
- le Centre Universitaire Condorcet, créé en 1991 et installé dans la plaine des Riaux,
- l'hôpital Hôtel Dieu qui rayonne très largement sur le Morvan et la Côte chalonnaise, et constitue le deuxième pôle chirurgical de Bourgogne,
- l'ALTO (centre de formation et de rencontre) et LARC (scène nationale) sur le site de la plaine des Riaux,
- l'écomusée et l'académie François Bourdon.

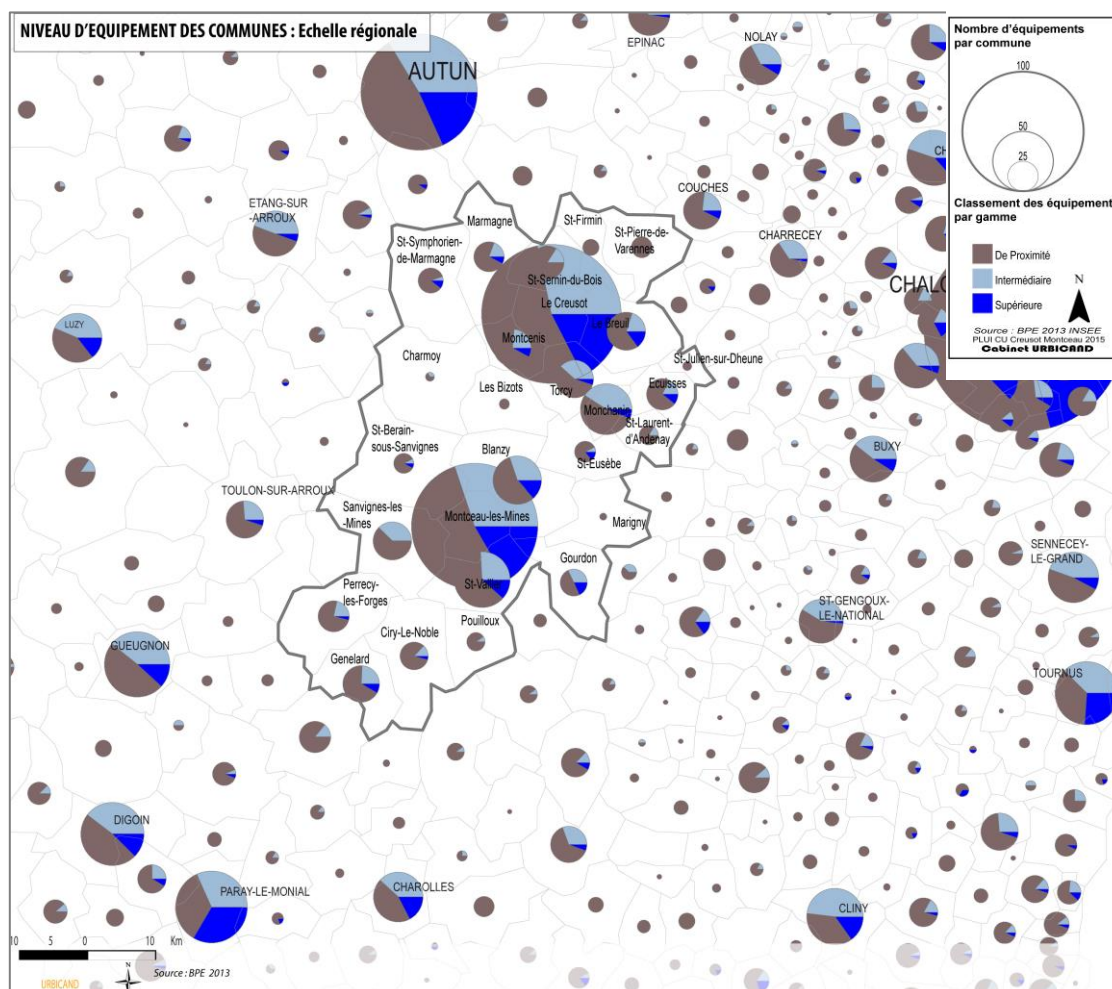
Toutes ces installations font que la ville du Creusot offre un très bon niveau d'équipements et de services face à sa vocation commerciale qui est moins assurée.



Le pôle de Montceau-les-Mines s'affirme davantage dans ses fonctions commerciales, tertiaires et d'équipement et s'appuie sur un renouvellement urbain global de Montceau.

La ville tire son attractivité d'un bon positionnement le long de la RCEA et d'un rayonnement sur une zone de chalandise vaste qui va jusqu'à l'arrière-pays du charolais.

Relayée par un dense maillage secondaire...



Parmi les autres communes, voire par quartier dans les villes centres, existe un maillage secondaire dont on peut dégager la hiérarchie :

- Une polarité de villes dotés d'un bon niveau d'équipement (scolaires, commerces,...), d'emplois, d'un centre-ville et d'une vie urbaine animée et, pour certains bénéficiant d'une

bonne desserte de transport collectif. Ils jouent soit le rôle de centralité de bassin de vie dans des secteurs périurbains (Sanvignes-les-Mines et Gélénard) soit de centralités relais des agglomérations (Torcy, Le Breuil, Montcenis, Blanzay, St-Vallier et Montchanin) ;

- Une polarité de centres-bourgs présente sur les communes de Ciry-le-Noble, Perrecy-les-Forges, St-Sernin-du-Bois et Marmagne, où les structures commerciales et de services maintiennent une offre de proximité : magasin d'alimentation général ou supérette, boulangerie, boucherie, coiffeur,... ;
- Une polarité de quartiers et notamment au sein des cités minières qui ont eu, jusqu'à un passé récent, une vie sociale relativement endogène. Ces quartiers vivent encore aujourd'hui de manière assez autonome grâce à la présence d'un petit équipement commercial de proximité, mais qui aurait tendance à se précariser ;
- Enfin, treize communes (St-Symphorien-de-Marmagne, St-Firmin, St-Pierre-de-Varennnes, St-Julien-sur-Dheune, Charmoy, Ecuisses, St-Laurent d'Andenay, Les Bizots, Saint-Bérain-sous-Sanvignes, Gourdon, St-Bérain-sous-Sanvignes, Pouilloux et Marigny) sont identifiées comme dépendantes, c'est-à-dire sans service et sans (ou quasi sans) commerces de proximité. Cependant, ces communes rurales peuvent se rendre rapidement dans une commune proche équipée.

Tableau 1 : Classement des équipements en fonction de la gamme (Source : BPE INSEE)

Gamme supérieure	Gamme intermédiaire	Gamme de proximité
Pôle emploi : réseau de proximité	Police, gendarmerie	Banque, Caisse d'Epargne
Location d'automobiles et d'utilitaires légers	Centre de finances publiques	Bureau de poste, relais poste, agence postale
Agence de travail temporaire	Pompes funèbres	Réparation automobile et de matériel agricole
Hypermarché	Contrôle technique automobile	Maçon
Produits surgelés	Ecole de conduite	Plâtrier, peintre
Poissonnerie	Vétérinaire	Menuisier, charpentier, serrurier
Lycée d'enseignement général et/ou technologique	Blanchisserie, teinturerie	Plombier, couvreur, chauffagiste
Lycée d'enseignement professionnel	Supermarché	Electricien
Etablissement de santé de court séjour	Librairie, papeterie, journaux	Entreprise générale du bâtiment
Etablissement de santé de moyen séjour	Magasin de vêtements	Coiffure
Etablissement de santé de long séjour	Magasin d'équipements du foyer	Restaurant
Etablissement psychiatrique	Magasin de chaussures	Agence immobilière
Urgences	Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo	Soins de beauté
Maternité	Magasin de meubles	Epicerie, supérette
Centre de santé	Magasin d'articles de sports et de loisirs	Boulangerie
Structures psychiatriques en ambulatoire	Droguerie, quincaillerie, bricolage	Boucherie, charcuterie
Spécialiste en cardiologie	Parfumerie	Fleuriste
Spécialiste en dermatologie et vénéréologie	Horlogerie, bijouterie	Ecole maternelle
Spécialiste en gynécologie	Magasin d'optique	Ecole élémentaire
Spécialiste en gastro-entérologie, hépatologie	Station service	Médecin omnipraticien
Spécialiste en psychiatrie	Collège	Chirurgien dentiste
Spécialiste en ophtalmologie	Sage-femme	Infirmier
Spécialiste en oto-rhino-laryngologie	Orthophoniste	Masseur kinésithérapeute
Spécialiste en pédiatrie	Pédicure, podologue	Pharmacie
Spécialiste en radiodiagnostic et imagerie médicale	Laboratoire d'analyses et de biologie médicale	Taxi
Orthoptiste	Ambulance	Boulodrome
Audio prothésiste	Personnes âgées : hébergement	Tennis
Enfants handicapés : hébergement	Personnes âgées : soins à domicile	Salle ou terrain multisports
Enfants handicapés : services à domicile ou ambulatoires	Personnes âgées : services d'aide	Salle de sport spécialisée
Adultes handicapés : hébergement	Garde d'enfant d'âge préscolaire	Terrain de grands jeux
Adultes handicapés : services	Gare	
Travail protégé	Bassin de natation	
Aide sociale à l'enfance : hébergement	Athlétisme	
Cinéma	Roller, skate, vélo bicross ou freestyle	
Théâtre		

2. Une offre en équipements satisfaisante

Équipements d'enseignement

Enseignement supérieur

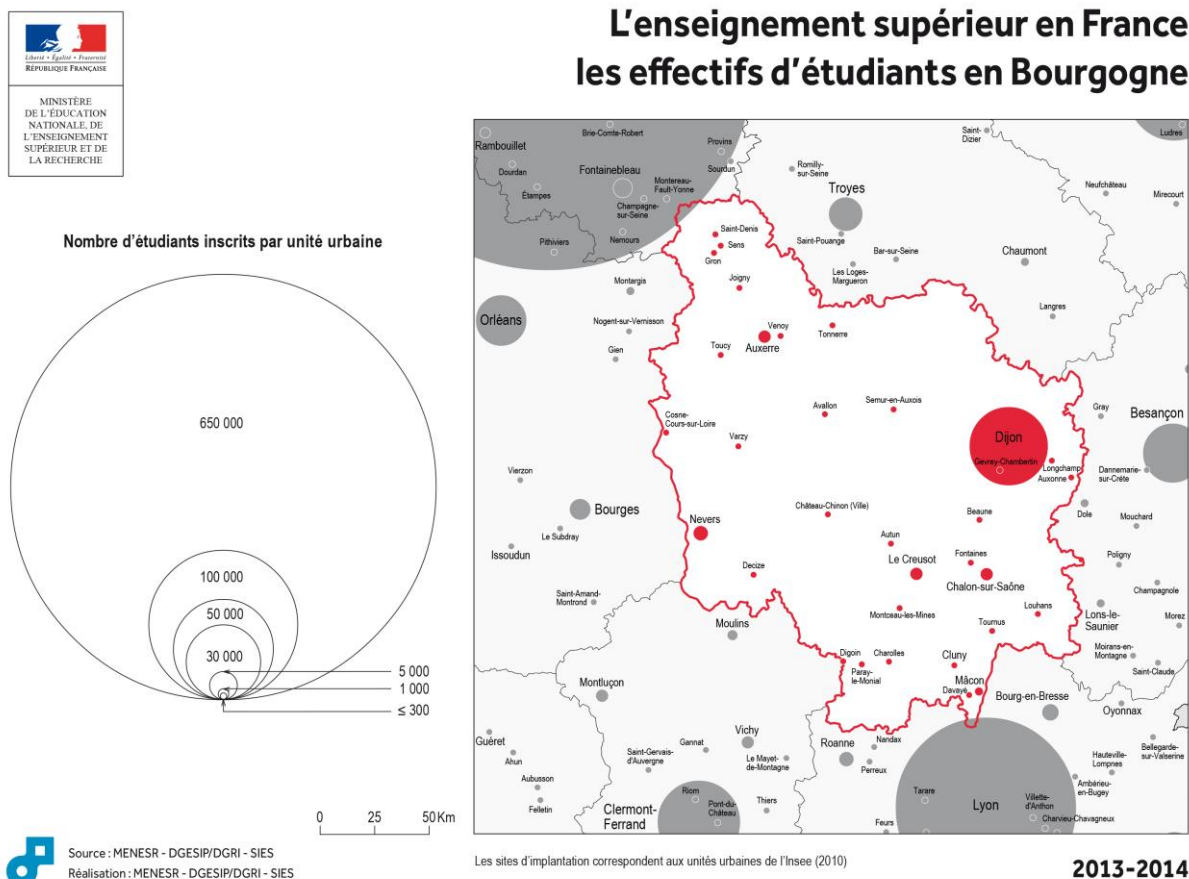
Le pôle universitaire du Creusot constitue le 2^e campus de Bourgogne avec près de 30 % des effectifs des sites territoriaux de l'Université de Bourgogne.

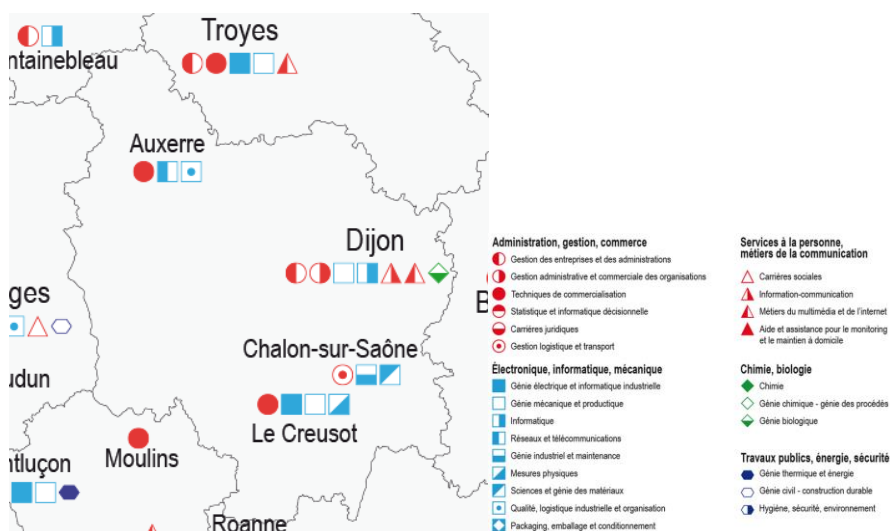
Le site universitaire est composé du Centre Condorcet et de l'Institut Universitaire Technologique (IUT). Les formations dispensées par le pôle universitaire sont orientées vers les activités économiques du territoire : l'industrie et les technologies. Le site est ainsi lié au tissu d'entreprises locales et internationales, avec des formations d'excellence, telles que les Masters européens VIBOT (vision et robotique) et MAIA (imagerie médicale).

Aujourd'hui, le CU du Creusot est représenté par une soixantaine de chercheurs et développeurs pour plus de 1 500 étudiants.

L'IUT représente la majorité des effectifs étudiants : 4 DUT, 5 licences professionnelles et 2 DU auxquels sont liés 2 laboratoires de recherche CNRS et des équipements connexes : bibliothèque universitaire, structures d'hébergement (4 résidences universitaires) et de restauration gérées par le CROUS.

La communauté urbaine poursuit son soutien à l'enseignement supérieur, la formation et la recherche, en lien avec les majors industriels du territoire.





Outre l'Université, la Communauté possède un maillage dense d'établissements d'enseignement primaire et secondaire, répartis sur 24 communes (sur 27).

Globalement, on assiste à une baisse régulière des effectifs scolaires de la CCM, surtout dans le secondaire.

Attente des chiffres (CUCM) : effectifs par niveau et par commune et comparatif pour analyse l'évolution des chiffres

Les établissements du secondaire se répartissent de la manière suivante :

- 10 collèges au Creusot (2), Gélénard, Montchanin, Montcenis, Montceau-les-Mines (3), St-Vallier et Sanvignes-les-Mines,
- 4 lycées à Blanzay, Montceau-les-Mines (2), Blanzay et Le Creusot.

Le reste des effectifs est représenté par les cursus post-Bac, majoritairement de type BTS.

Equipements de santé et de services sociaux

Sur le territoire, la filière sanitaire (établissements hospitaliers, établissements de soins et de prévention, établissements à caractère sanitaire, laboratoires d'analyse, pharmacies et établissements de transfusion sanguine) représente près d'un quart de l'offre départementale.

Les établissements sont essentiellement concentrés dans les deux villes-centres et les communes périphériques (Blanzay, St-Vallier, Montchanin et Le Breuil).

Le territoire dispose de deux équipements hospitaliers majeurs :

- La Fondation Hôtel-Dieu du Creusot qui exerce son influence sur une aire géographique large : outre la population locale (aire urbaine, soit plus de 40 000 habitants), la fondation attire également un bassin plus large, s'étendant jusqu'à Autun et Montceau-les-Mines (près de 150 000 habitants).
- Le CH de Montceau-les-Mines dont l'attractivité est plus locale (sud de la CCM et secteurs de Gueugnon et Toulon sur Arroux).

En 2009, une réorganisation des activités de soins s'était engagée entre les deux hôpitaux, mais n'a pas permis de porter le projet d'hôpital communautaire.

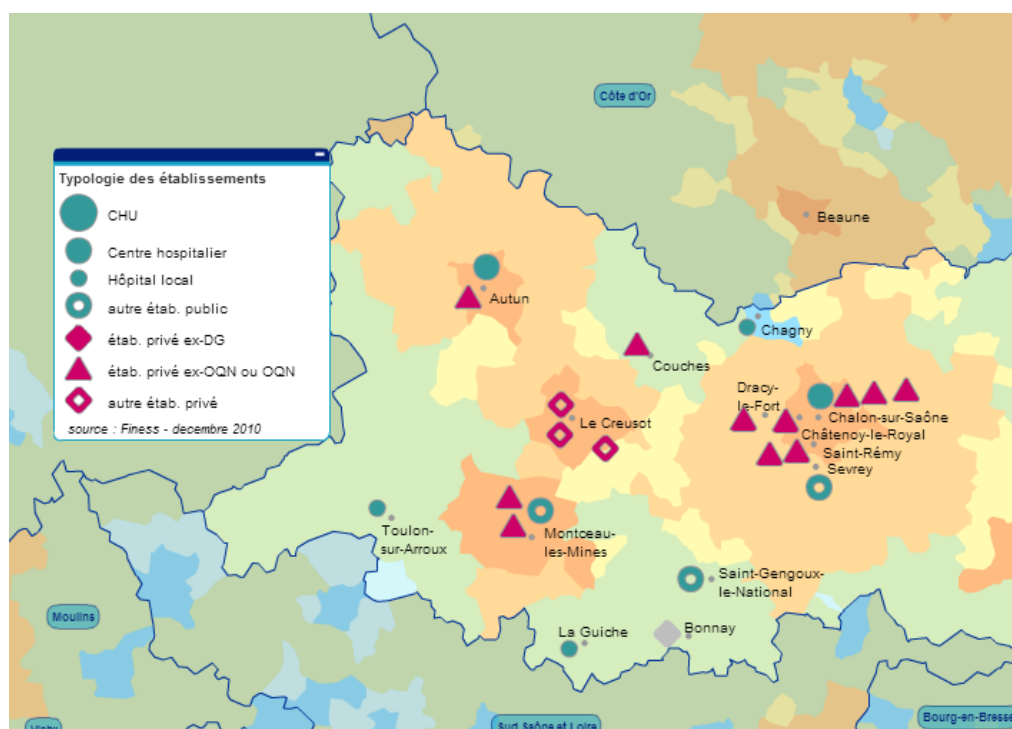
Depuis, la restructuration du secteur privé s'envisage à l'échelle régionale, entre la Générale de Santé (Dijon) et la Fondation Hôtel-Dieu (Le Creusot). La logique de spécialisation est par ailleurs une

nécessité pour attirer des professionnels et améliorer la qualité de l'offre de soins. Plusieurs pistes sont évoquées, telle que la diabétologie.

Côté public, l'offre nord Saône-et-Loire avec le nouvel hôpital de Chalon-sur-Saône couvre un territoire de 350 000 habitants. Des projets de mutualisation de services sont à nouveau posés, de façon à trouver un équilibre de l'offre publique (Autun / Chalon-sur-Saône / Montceau-les-Mines) et privée.

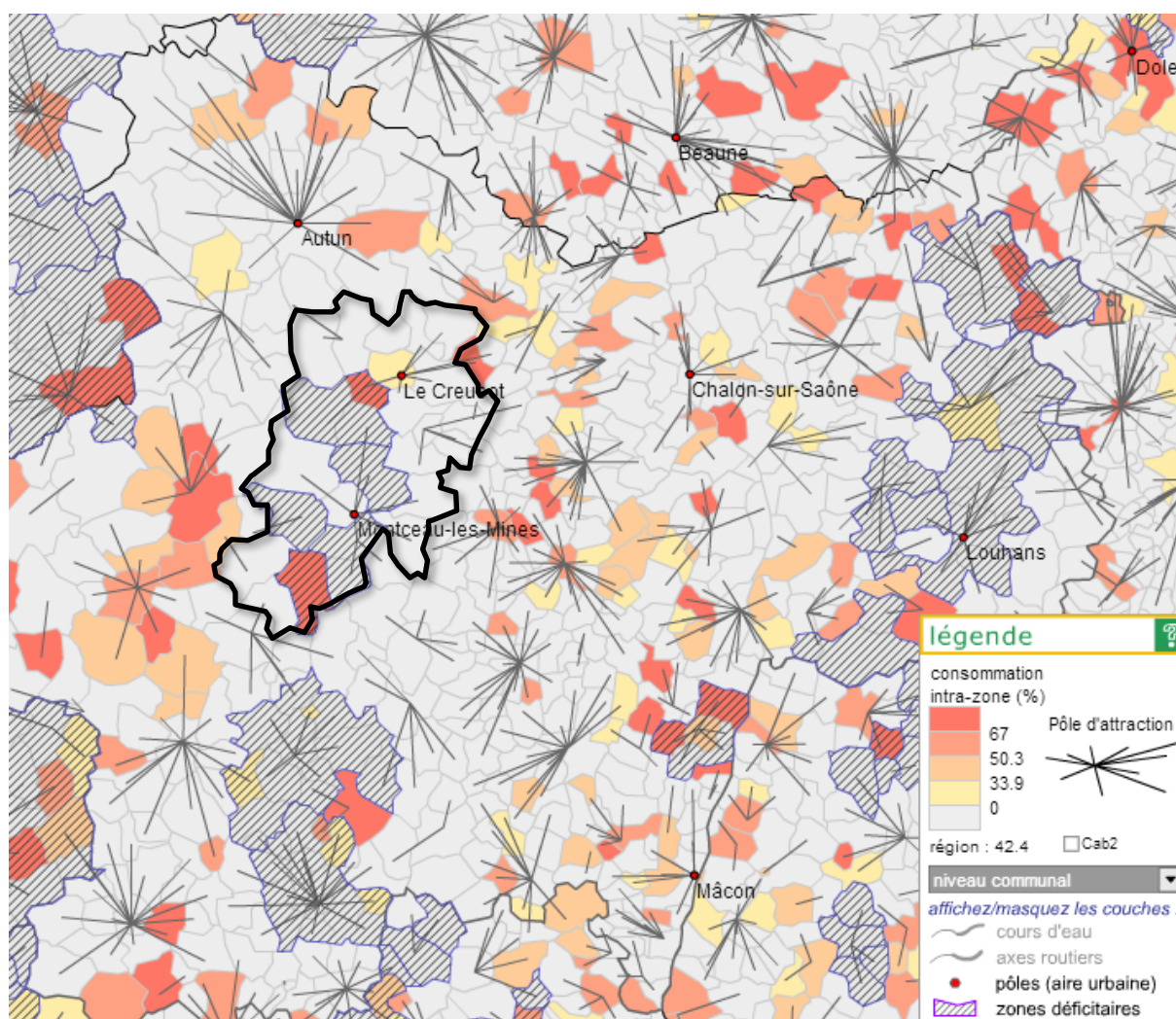
Concernant le centre hospitalier de Montceau, il est envisagé une restructuration importante tournée vers un plateau ambulatoire d'excellence et une référence en gériatrie. Concrètement, l'ARS prévoit un plateau technique de chirurgie et de médecine à dominante ambulatoire, avec un pôle de référence pour la prise en charge des personnes âgées au sein de la communauté hospitalière de territoire.

Carte 1 : L'offre hospitalière en 2015



En outre, les hôpitaux de la communauté urbaine Creusot-Montceau sont confrontés aux départs à la retraite et à la difficulté d'attirer des praticiens sur le territoire.

Carte 2 : Attractivité et accessibilité aux médecins en 2014



L'accessibilité aux services de soins de proximité et hospitaliers est globalement favorable sur le territoire.

Néanmoins, la densité de praticiens est inférieure à la moyenne départementale dans plusieurs communes de première couronne et communes rurales déclarées en zone déficitaire : par exemple déficit en médecins généralistes (unité urbaine du Creusot), en chirurgiens-dentistes (unité urbaine de Montceau-les-Mines) ou encore en infirmiers (unité urbaine de Montceau).

Par ailleurs, le nombre de professionnels de santé de premier recours risque de diminuer fortement dans la prochaine décennie avec les départs à la retraite. Par exemple, la part des médecins généralistes de 55 ans et plus exerçant dans l'unité urbaine de Montceau-les-Mines représente 59% des médecins toutes tranches d'âge (contre 42% en Saône-et-Loire, d'après le répertoire ADEL 2014).

Pour pallier à cette situation, les collectivités s'organisent en accompagnant voire en créant en direct une maison médicale :

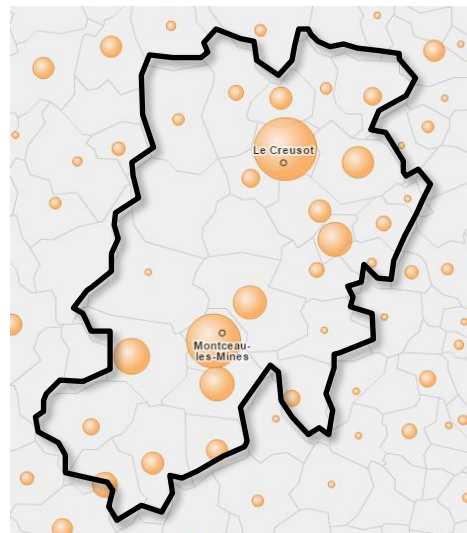
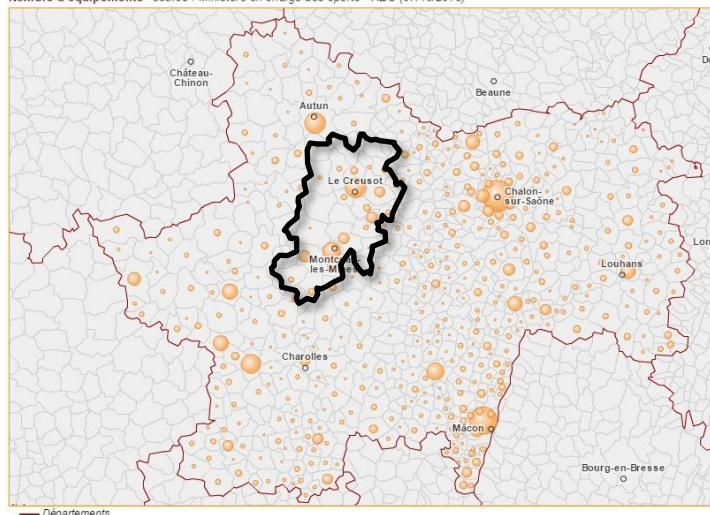
- déjà existantes à St-Sernin-du-Bois, Montcenis ;
- en projet à Torcy (ancien centre commercial), au Creusot (secteur d'Harfleur et secteur des Champs Riaux), St-Vallier, Gênelard, Perrecy-les-Forges, Ciry-le-Noble,...

Une complémentarité est à chercher sur les territoires de façon à ne pas démultiplier les initiatives.

Equipements culturels et sportifs

Le territoire de la CUCM dispose d'une offre culturelle de haut niveau pour un territoire de 95 000 habitants : 3 scènes de spectacle vivant (scène nationale de l'Arc au Creusot, L'embarcadère à Montceau et l'espace culturel Louis Aragon à St-Vallier) dont le rayonnement s'étend jusqu'à Chalon et au sud de la Saône et Loire ; deux cinémas, l'Ecomusée, deux médiathèques, etc.

Nombre d'équipements - source : Ministère en charge des sports - RES (07/10/2015)



La Communauté possède également de nombreux équipements sportifs, aussi bien dans les villes-centres que dans les communes proches. A une échelle plus large, la CUCM se positionne comme le troisième pôle d'équipement sportif de la région, après Chalon-sur-Saône et Mâcon.

Quelques besoins ont été exprimés par les clubs sportifs (d'après « Equipements Sportifs de Bourgogne Octobre 2012 Une ambition pour la Bourgogne en 2021 ») :

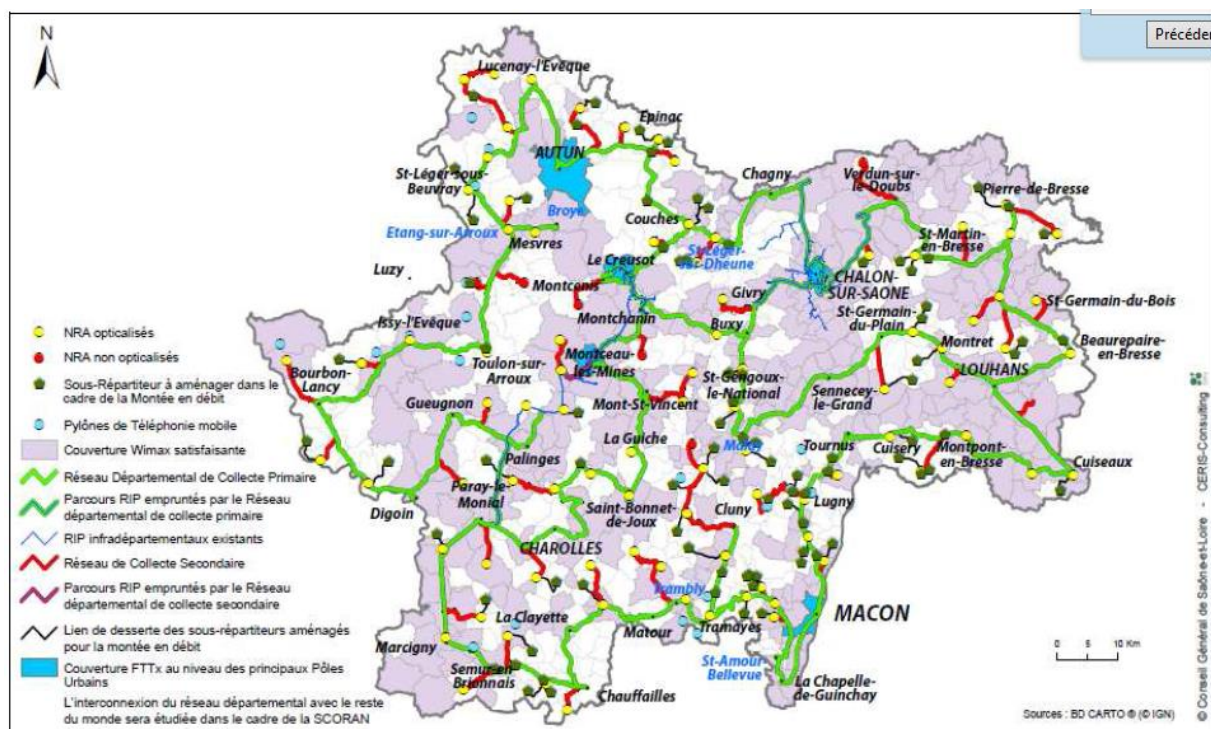
- au Creusot : pétanque, création de terrains de rugby, agrandissement de la salle de tennis de table,
- à Montceau-les-Mines : création d'une salle couverte d'athlétisme et d'une salle de basket,
- au Breuil : création d'une salle de basket et d'une salle de tennis de table,
- à Torcy : rénovation d'installations de voile et d'aviron,

Aménagement numérique

En 2004, la CUCM a déployé sur son territoire un réseau de fibres optiques s'attachant initialement à la desserte des entreprises et de sites publics, favorisant ainsi la concurrence pour l'accès aux services Haut Débit. L'agglomération a ainsi confié la construction de son réseau, son exploitation et sa commercialisation à la société Covage, de même que le Grand Chalon.

Dans la continuité, les deux collectivités prévoient d'interconnecter leurs deux RIP (Réseau d'Initiative Publique) de communications électroniques à très haut débit.

Carte 3 : Projection du réseau structurant, SDTAN 71



Le SDTAN 71 prévoit la couverture totale du territoire par le très haut débit d'ici 2025 et entend valoriser les réseaux d'initiative publique portés par les agglomérations du département.

De 2017 à 2020, le très haut débit (100 Mbit/s symétriques ou plus) pourra être amené progressivement sur les 715 sites stratégiques à partir d'un point de présence optique rendant possible l'interconnexion de ces sites aux réseaux des opérateurs. Sont concernés 13 zones d'activités économiques du territoire, 4 mairies, les principaux établissements de formation secondaire et supérieure, de santé, sites culturels et touristiques.

Puis, de 2020 à 2025, tous les foyers pourront être desservis en fibre optique ou le cas échéant en montée de débit via des technologies telles que la 4G ou certaines offres satellitaires.

Plus localement et en direction du grand public, le territoire de la CUCM renforce sa politique d'accessibilité numérique, avec des structures de type « Espace public numérique », au Creusot, Montceau-les-Mines, Montceau-les-Mines, Montchanin, St-Vallier, Les Bizots, Le Breuil, Ecuisses et Ciry-le-Noble.

Questions et enjeux

L'analyse du fonctionnement du « territoire vécu » (partie 2 – Equipements et services à la population) laisse bien apparaître 2 aires urbaines distinctes, avec leur pôle urbain (Creusot, Montceau) et leur couronne périurbaine. Seul le secteur de Montchanin (avec Ecuisses et St Eusèbe) apparaît « multi-polarisé », et organisé autour de lui, comme « pôle de service intermédiaire ». Sa situation au carrefour des 3 voies qui mènent aux 3 pôles urbains du Creusot, Montceau et Chalon-sur-Saône l'explique.

Cette structure bipolaire de la Communauté, est aujourd'hui reconnue par tous.

Toutefois, la question de l'équilibre et de la spécialisation ou non entre ces pôles se pose inévitablement pour préparer l'avenir. Elle peut paraître théorique, mais les représentations mentales qu'on peut en avoir influenceront, tôt ou tard, peut être inopinément, lors de choix à faire sur l'emplacement de grands équipements, le développement ou non de zones commerciales, etc. Autant de sujets qui ont à voir avec le Plan Local d'Urbanisme.

Aujourd'hui, les 2 villes centres sont proches en terme de taille (habitants, logements, emplois, services et équipements, même si Le Creusot a un poids légèrement supérieur dans tous ces domaines). Elles sont différentes, et leur bassin aussi, dans la culture « comportementale » de leurs habitants, mais riche chacune d'une histoire dense.

Ce constat actuel « d'égalité » dans la différence, et de fonctionnement autonome des 2 aires urbaines peut amener à choisir une politique d'équilibre égalitaire: répartition à 50/50 des équipements importants, ou doublon systématique.

Toutefois, sur le plan commercial, la dynamique économique en place (que la puissance publique maîtrise peu), la géographie et les infrastructures favorisent et risquent de favoriser encore le pôle montcellien ; alors même que le commerce creusotin donne des signes de faiblesses (moindre en nombre et rayonnement, diminution des emplois).

Le PLUi au travers de son volet SCOT peut organiser la localisation préférentielle de l'offre commerciale, qu'il s'agisse des implantations de grande superficie (supérieure à 1000 m² de surface de vente) que des centres villes avec leurs linéaires.



PARTIE 3 : QUALIFICATION DE L'OFFRE ET DES BESOINS EN LOGEMENT ET EN HEBERGEMENT



En complément des données Insee, nous nous sommes appuyés sur les données Filocom pour établir le diagnostic habitat. Filocom (Fichier des Logements à l'échelle communale) est un système d'observation statistique des logements qui correspond à un traitement automatisé de données issues des fichiers fiscaux et fonciers. Les données sont disponibles chaque année impaire.

Le traitement issu des fichiers fiscaux a été erroné pour les données Filocom 2013 notamment au niveau des statuts d'occupation où le nombre de locataires privés et publics ne peuvent être dissociés. Cette erreur a empêché quelques traitements caractérisant le parc (par exemple ressources des occupants, composition des ménages,...).

De plus, Filocom exerce un secret statistique par commune si la thématique traitée à la commune recense moins de 11 unités.

1. Le parc de logements

L'état du parc existant

Un parc de logements majoritairement individuel

En 2013, la CUCM compte **près de 53 300 logements** dont **85% de résidences principales**, **13% de logements vacants** et **2% de résidences secondaires**, soit **une part marginale du parc de logements**. **Les communes du Creusot et de Montceau-les-Mines** concentrent respectivement 27% et 22% du parc de logement. Ainsi, les deux villes-centres concentrent près de 50% du parc total de logements.

La structure du parc de logements évolue peu avec une augmentation de 1,6% du nombre total de logements entre 2009 et 2013. Cette croissance est essentiellement portée par les communes périurbaines du Creusot et de Montceau-les-Mines.

Par ailleurs, le **nombre de résidences principales baisse**, au profit de la **vacance avec une hausse de 21,6% entre 2009 et 2013** du nombre de logements vacants. Cette hausse intervient dans un contexte de forte détente du marché.

Tableau 2 : Le parc de logement par mode d'occupation (source : filocom 2013)

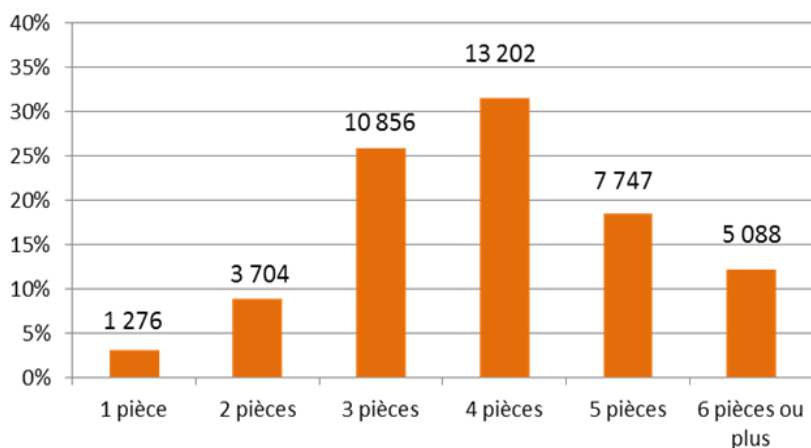
	Logements vacants	Résidences principales	Résidences secondaires	Total
CUCM	6 703	45 278	1 299	53 280
Le Creusot	2 324	11 787	241	14 352
Montceau-les-Mines	1 653	9 658	229	11 540
CUCM hors villes centres	2 726	23 833	829	27 388

En 2013, la CUCM comptabilise 29 900 **maisons individuelles**, soit **56% du parc total de logements** dont 66% ont été construites avant 1975, date de la première réglementation thermique.

Les **logements collectifs représentent en conséquence 44% du parc total**, dont 16 600 logements (soit 71% des appartements) se situent sur les communes du Creusot et de Montceau-les-Mines. 93% des logements collectifs de la CUCM ont été construits avant 1990, les constructions plus récentes étant majoritairement des logements individuels.

La composition du parc

Figure 2 : Répartition des résidences principales par typologie (source Insee RGP 2011)



La majorité des **résidences principales de la Communauté Urbaine est composée de T4** (32% des logements sont composés de 4 pièces principales³). Les petits logements (moins de 3 pièces principales) représentent 38% des résidences principales dont 12% sont des 2 pièces ou moins.

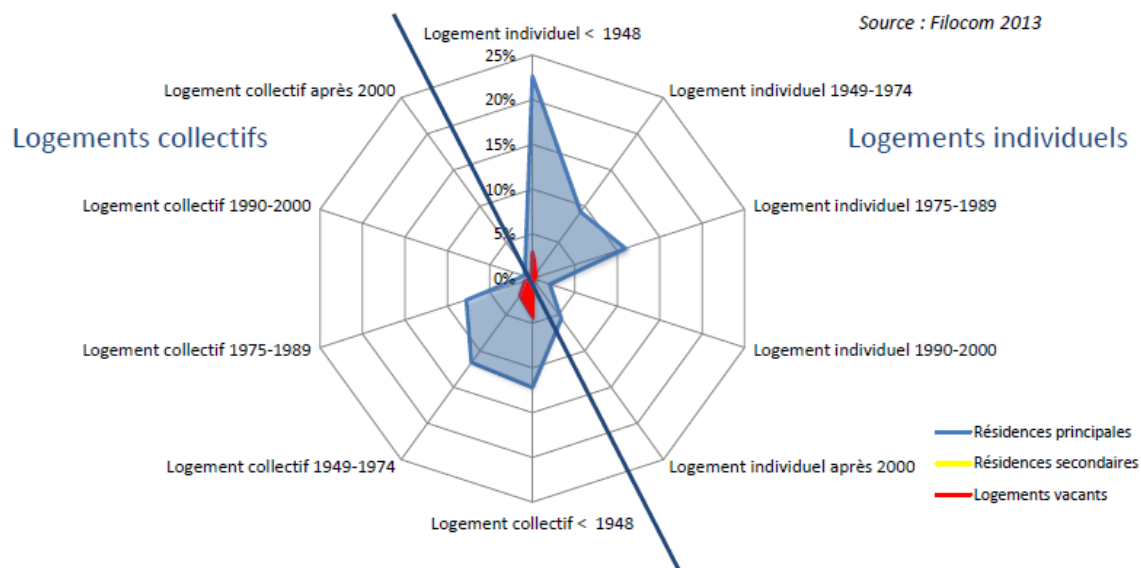
Cette composition du parc peut apparaître en décalage croissant avec la composition des ménages, majoritairement constitués d'une ou deux personnes.

Un parc ancien potentiellement énergivore

44% des logements du territoire ont été construits avant 1948 soit près de 23 300 logements dont 79% sont occupés en tant que résidences principales.

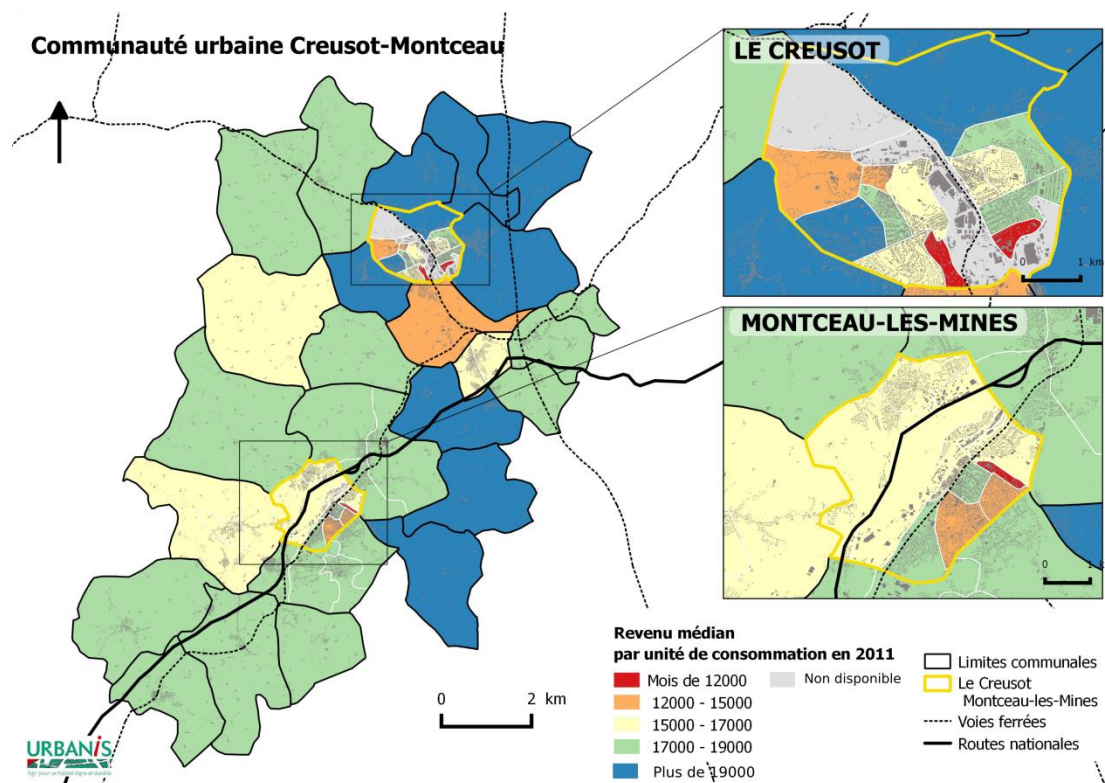
La **vacance se développe essentiellement dans le parc ancien** : 7% des logements du territoire sont des logements vacants construits avant 1948 (soit plus de 3 800 logements, 58% des logements vacants). La plupart de ces logements anciens vacants sont des logements collectifs (58%).

Figure 3 : Mode d'occupation des logements par année de construction (source : Filocom 2013)



Ces logements anciens sont peu performants énergétiquement et représentent un poids important de la facture énergétique globale du territoire. Dans ces circonstances, l'effort financier supporté par les ménages les plus modestes est souvent important et peut aboutir à une irrégularité de leurs charges en énergie.

³ Hors cuisine et salle de bain



En 2014, le Fonds de Solidarité Logement (FSL) Précarité énergétique a été mobilisé pour 560 ménages sur le Creusot et Montceau pour un montant d'aide moyen de 348€ par ménage.

Si les montants d'aides et le nombre de bénéficiaires sont identiques en 2012 et 2014 pour le département de Saône-et-Loire et Le Creusot, à Montceau-les-Mines, le nombre de demandes a augmenté de 14% et le montant total d'aides est passé de 90 000€ à 107 000€ (soit une hausse de 19% en deux ans).

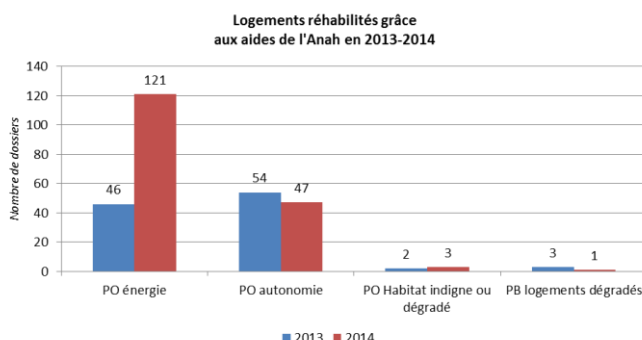
En 2014, 24% des aides départementales du FSL précarité énergétique ont été attribuées au Creusot et à Montceau-les-Mines, alors que ces deux villes représentent 7,5% de la population du département.

Tableau 3 : Bilan des aides examinées et accordées dans le cadre de la précarité énergétique (impayés de gaz et électricité) (source : FSL CG 71)

	2012			2013			2014		
	Nombre d'aides examinées	Nombre d'aides accordées	Montants accordés	Nombre d'aides examinées	Nombre d'aides accordées	Montants accordés	Nombre d'aides examinées	Nombre d'aides accordées	Montants accordés
Département	3001	2185	823 122 €	3508	2483	938 367 €	3062	2191	823 549 €
Le Creusot	325	269	90 177 €	462	364	115 758 €	354	265	87 679 €
Montceau	345	250	90 043 €	410	305	105 765 €	394	295	107 286 €

Une dynamique de réhabilitation enclenchée avec l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Fin 2013, une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) destinée à encourager la réhabilitation de 910 logements privés sur le territoire de la Communauté Urbaine est lancée sur les thématiques suivantes : adaptation des logements de propriétaires occupants à la perte d'autonomie, lutte contre l'habitat indigne et précarité énergétique.



L'OPAH a été l'élément déclencheur de la réhabilitation notamment énergétique sur le territoire.

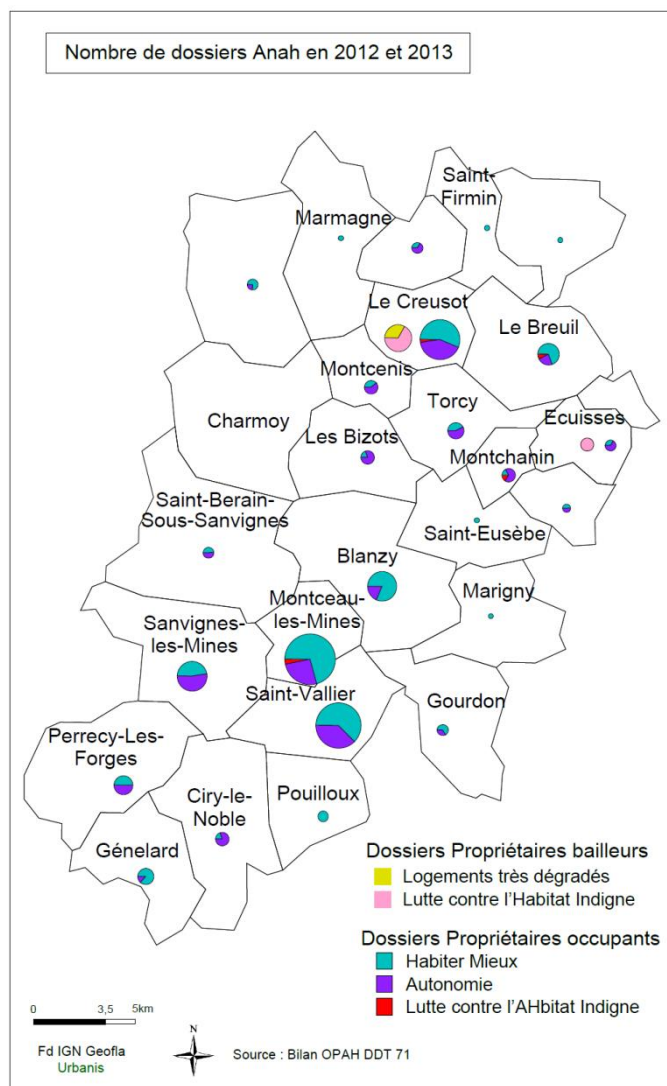
En effet, 273 logements propriétaires occupants ont été réhabilités grâce aux aides de l'ANAH sur la période 2013-2014 dont 175 dans le cadre de l'OPAH.

Plus précisément auprès des propriétaires occupants, l'évolution des montants de subvention en juin 2013 et la campagne d'information nationale de l'hiver 2013-2014 combinée à la mise en place de l'OPAH sur le territoire de la CUCM, permet de subventionner 124 projets d'amélioration énergétique pour un montant :

- de travaux de 2,1 M€ (soit en moyenne 17 000€ de travaux par logement) ;
- de 864 000€ de subvention Anah (soit en moyenne 6 900€ de subvention par dossier hors prime FART).

Par ailleurs, une dynamique d'adaptation des logements liée à la perte d'autonomie est observée avec le subventionnement de 49 dossiers (cette thématique sera abordée ultérieurement).

En revanche, la réhabilitation de logements indignes et très dégradés semble plus complexe à mettre en œuvre (2 logements subventionnés par l'Anah sur le territoire en 2013 et 3 en 2014 chez les propriétaires occupants). Cette faible dynamique peut s'expliquer par la complexité des projets de réhabilitation et les coûts de travaux importants. Malgré les subventions existantes, le reste à charge à financer par les ménages est généralement conséquent au regard des ressources de ces ménages, souvent en situation de précarité financière.



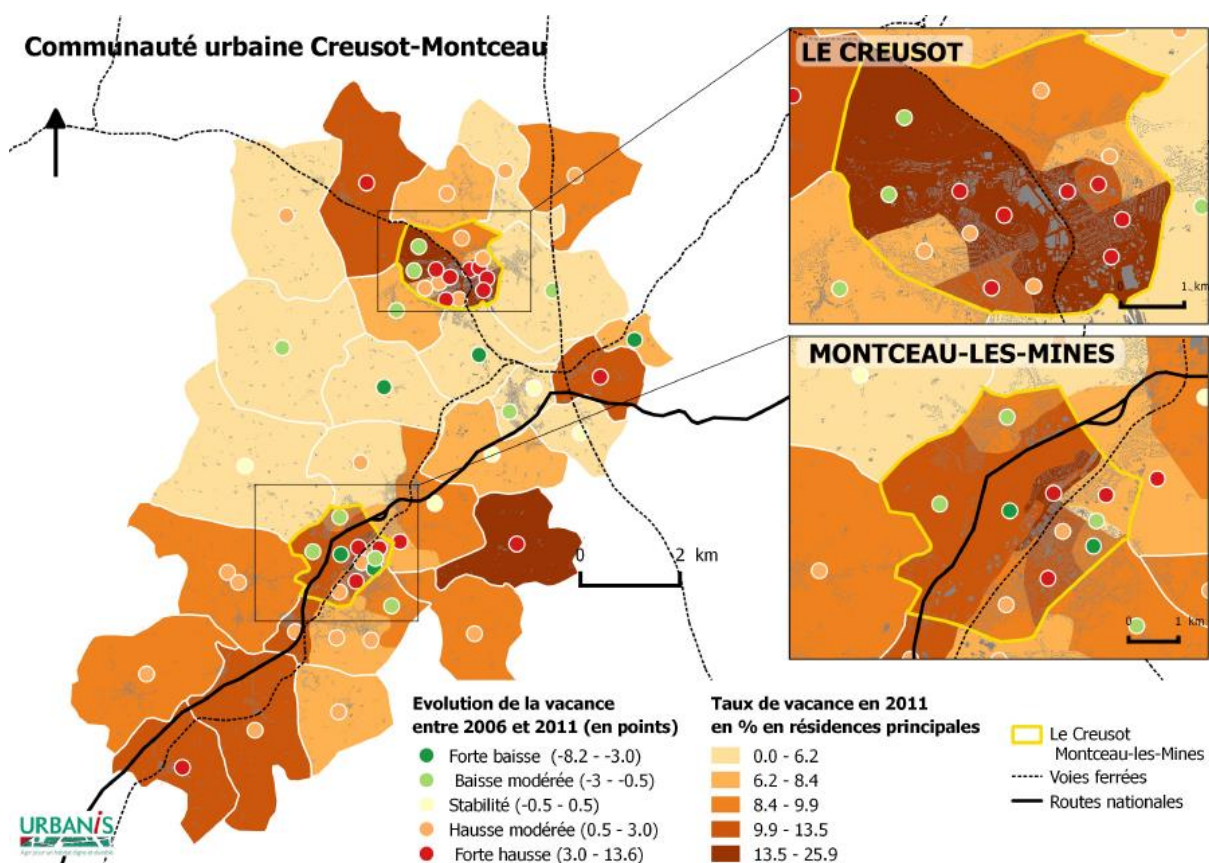
Ces deux dernières années, 4 projets locatifs seulement ont été subventionnés, représentant la réhabilitation de 7 logements, dont 2 logements dans le cadre de l'OPAH sur Le Creusot.

Ce constat peut s'expliquer par :

- la complexité des projets locatifs engageant des travaux conséquents et coûteux (en moyenne 32 500€ HT de travaux et un subventionnement Anah de 18 000€ par logement) ;
- des aides mobilisées sur l'OPAH et notamment Anah ne représentant pas un levier suffisant à la réalisation des travaux ;
- D'après les professionnels de l'immobilier, le marché local se caractérise par une demande locative inexistante ou à risque freinant les propriétaires bailleurs à la rénovation de leur appartement et/ou à des loyers conventionnés trop éloignés du marché locatif local.

Un développement de la vacance

D'après les données Filocom⁴, **6 700 logements sont vacants en 2013, soit 13%** du parc total de logements de la CUCM.



La vacance est particulièrement **élevée dans les deux villes centres** avec un taux de 16% au Creusot (soit près de 2 300 logements) et de 14% à Montceau-les-Mines (soit 1 650 logements).

Par ailleurs, ces deux villes regroupent 59% des logements vacants du territoire pour une représentation de 49% du parc de logements de la CUCM.

⁴ Il existe une différence entre les données INSEE et Filocom (Fichier des Logements par Communes est un fichier constitué par la DGFIP) notamment sur les données de la vacance. Pour l'analyse suivante, les données Filocom présentant des croisements entre différentes variables et un millésime plus récent ont été privilégiées. A noter que les tendances sur la vacance sont similaires tant sur les données INSEE que Filocom.

En 2011, l'ensemble des quartiers du Creusot connaît une augmentation de la vacance. A Montceau-les-Mines, la vacance évolue différemment en fonction des quartiers. Le centre-ville et Sainte Salengro sont marqués par une vacance en forte augmentation. Les quartiers Bellevue et Rives du Plessy bénéficiant du programme GPRU ont vu leur vacance baisser fortement.

Ces quelques chiffres expriment une désaffectation des villes-centres au profit des communes de la première couronne et de l'Est du territoire. Par ailleurs, le phénomène de vacance sur les villes-centres est également dû à la concentration de l'offre locative du territoire sur ces deux communes, ce qui génère mécaniquement une vacance de rotation, générant un taux de vacance plus élevé que sur le reste du territoire. Enfin, si les taux de vacance diffèrent selon les communes, ils augmentent sur l'ensemble de la Communauté Urbaine, y compris sur les communes de l'Est du territoire en croissance démographique.

La **vacance s'est développée dans le parc public** avec 1 570 logements soit 23% des logements vacants et près de 11% du parc total de logements publics. Cette vacance est pour partie de nature structurelle, et cible certains patrimoines dans des proportions qui peuvent conduire à leur arrêt d'exploitation. Les problématiques liées au parc social seront développées ci-après.

D'après les données Filocom, **la vacance a progressé de 21,6% entre 2009 et 2013**, soit 1 200 logements vacants supplémentaires. Cette progression de la vacance est générale à l'ensemble des communes. Certaines communes sont plus marquées comme Le Creusot, Montchanin et Montcenis ou encore Saint-Symphorien-de-Marmagne, Gourdon, Marmagne dont le volume de logements vacants reste inférieur à moins de 90 unités par commune.

Tableau 4 : Taux de vacance (source : Filocom 2009 et 2013)

	2009			2013		
	Nbre logts vacants	Taux de vacance	Indice de dureté ⁵	Nbre logts vacants	Taux de vacance	Indice de dureté
CUCM	5 513	11%	1,12	6 703	13%	0,78
Le Creusot	1 725	12%	0,91	2 324	16%	0,61
Montceau-les-Mines	1 477	13%	1,12	1 653	14%	0,79
CUCM hors villes centres	2 311	9%	1,30	2 726	10%	0,95
<i>Blanzay</i>	247	8%	-	315	10%	-
<i>Génélard</i>	118	14%	-	136	16%	-
<i>Montchanin</i>	215	8%	0,46	279	10%	0,68
<i>Saint-Vallier</i>	452	9%	1,46	454	9%	0,58
<i>Sanvignes-les-Mines</i>	199	9%	-	210	9%	-

En 2013, **59% des logements vacants sont inoccupés depuis plus d'un an**, dont près de 11% sont vacants depuis plus de 10 ans.

La vacance est plutôt structurelle (de longue durée) sur les communes rurales. Dans les villes centres (Creusot, Montceau) et les principaux bourgs du territoire, le parc locatif est plus développé, et la plus grande mobilité dans le segment génère une vacance conjoncturelle (vacance de rotation liée à la rotation dans les logements) plus importante.

De plus, le nombre de logements vacants de courte durée (moins d'un an) connaissent une hausse de 35% entre 2009 et 2013, qui peut s'expliquer par :

- Une offre de logements importante sur le territoire (marché détendu),
- Une déqualification du parc de logement,

⁵ Indice de dureté : rapport entre les logements vacants de plus de 3 ans et ceux de moins d'1 an

- Un turn-over important dans le parc locatif,
- L'arrêt d'exploitation de certains bâtiments dans le parc locatif social.

D'une manière générale, le parc vacant se caractérise par **son ancienneté et son mauvais état**.

Un Parc Privé Potentiellement Indigne très localisé

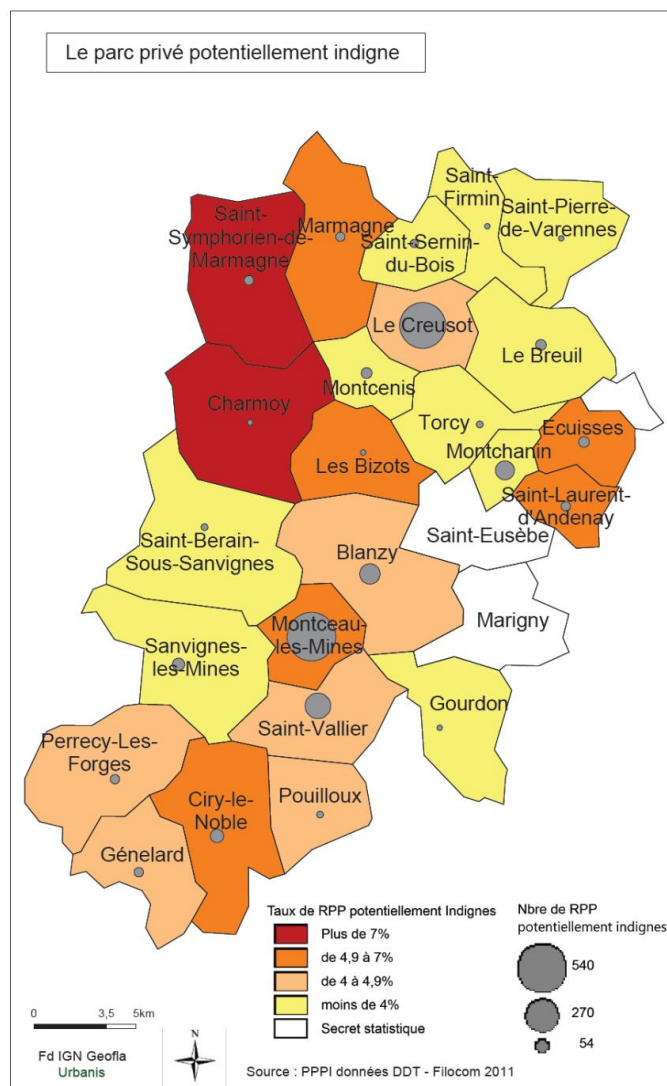
Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est estimé en France entre 400 000 et 600 000 logements.

L'habitat indigne recouvre les logements, immeubles et locaux insalubres, les locaux où le plomb est accessible (risque saturnin), les immeubles menaçant de tomber en ruine, les hôtels meublés dangereux et les habitats précaires.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est un **élément de cadrage statistique de repérage** et d'approche des problématiques du parc privé de mauvaise qualité à une échelle large. Il ne s'agit pas d'un décompte des logements insalubres.

Cet outil statistique est composé du parc privé (propriétaires occupants et locataires privés des résidences principales) occupant :

- Un logement classé en catégorie cadastrale 6 (ordinaire) et dont les revenus annuels imposables sont inférieurs à 30% des plafonds de ressources HLM
- Un logement classé en catégorie cadastrale 7 ou 8 (médiocre ou très médiocre) et dont les revenus annuels imposables sont inférieurs à 60% des plafonds de ressources HLM.



Plus de **1800 logements privés potentiellement indignes** sont comptabilisés, **soit 4,5% du parc privé**. Cette part est similaire au département qui présente un taux de PPPI de 4,9%.

Ce parc se concentre essentiellement **dans le parc ancien** : 77% des logements potentiellement indignes concerne des logements construits avant 1949. Une centaine de logements se situe en copropriété.

Par ailleurs, le PPPI se **concentre essentiellement dans les communes du Creusot et de Montceau-les-Mines** avec une part de logements potentiellement indignes dans l'ensemble des résidences privées respectivement de 4,2% (soit 485 logements) et 6,1% (soit 534 logements potentiellement issu du parc minier se dégradant). Le PPPI dans les communes périurbaines et rurales n'est pas anodin avec un potentiel de près de 800 logements ; il est plus particulièrement localisé dans les communes de Saint-Vallier, Blanzay et Montchanin.

Ce parc concerne davantage les **locataires privés que les propriétaires**.

En effet, en 2011, sur l'ensemble du parc de locataires privés, 3,3% des logements (soit près de 1000 ménages) étaient comptabilisés comme potentiellement indignes, alors que le parc de propriétaires en comptait 2% (soit environ 700 logements).

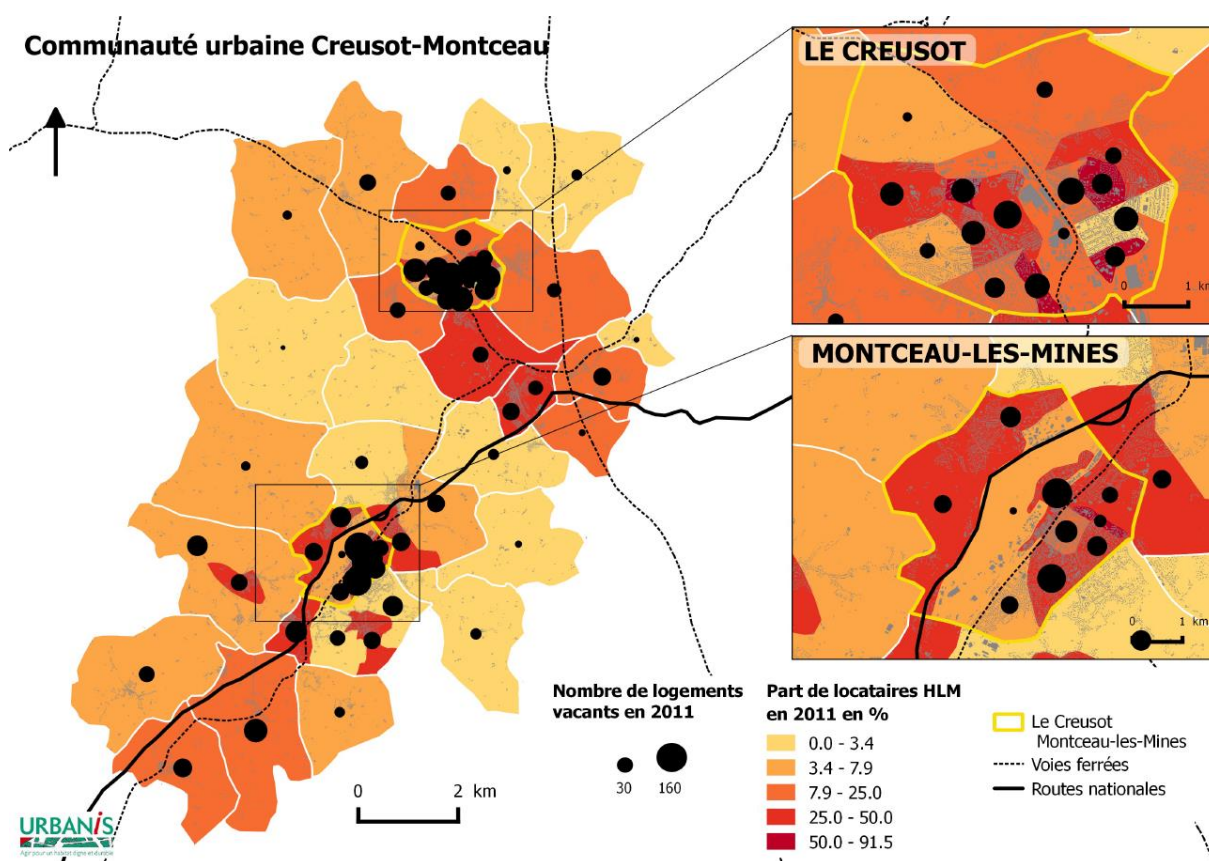
De plus, **690 ménages de plus de 60 ans** habitent un logement considéré comme potentiellement indigne, dont 60% sont des propriétaires occupants et **100 ménages de moins de 25 ans**. Par ailleurs, 50% des plus de 60 ans et des moins de 25 ans logés dans le PPPI se situent dans les deux villes centres de la CUCM.

Malgré un potentiel important, peu de dossiers propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs sont réhabilités dans le cadre de l'OPAH. Au-delà de la complexité des projets de réhabilitation dépassant souvent le plafond subventionnable imposant un reste à charge important, **les acteurs locaux confrontés au terrain ont souligné une surestimation du nombre de logements indignes**. Cependant, **certaines communes ont connaissance de situation de mal-logement mais manquent de moyens pour les résoudre**. Il apparaît alors nécessaire de mettre en place un moyen de coordination pour repérer ces situations et trouver une solution dans le cadre de l'OPAH.

Un parc locatif public important

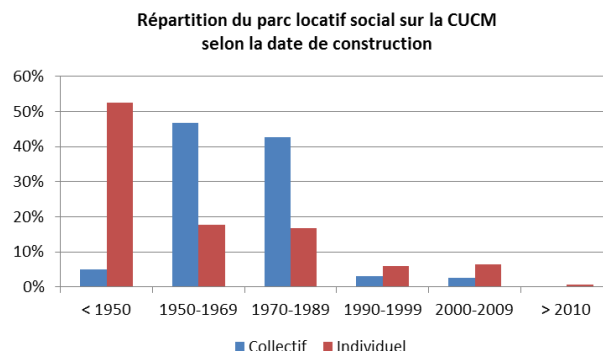
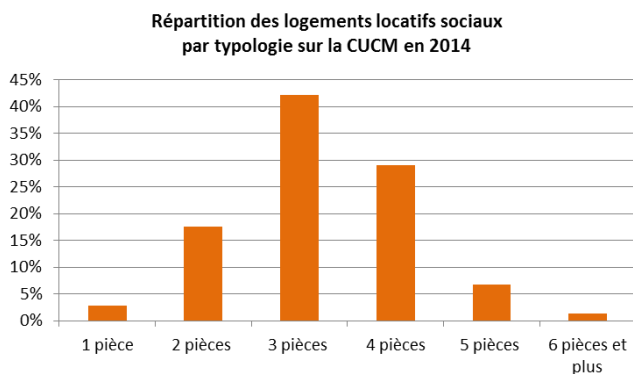
Un parc ancien et peu diversifié

En 2014, le territoire compte **12 843 logements sociaux soit 24%** du parc total de logements. Entre 2011 et 2014, le parc public a baissé de 2% (soit une baisse de 275 unités).



Ces logements publics se situent essentiellement sur les communes du **Creusot et de Montceau-les-Mines** avec respectivement 4 024 logements publics (soit un taux de logement social de **34%** par rapport au nombre de résidences principales) et 4159 (soit un taux de logement social de **43%**).

Sept communes sont soumises à l'inventaire SRU⁶, mais **deux communes n'atteignent pas le taux réglementaire de 20%** avec 9% au Breuil et 19,73% à Saint-Vallier.



Source : RPLS 2014

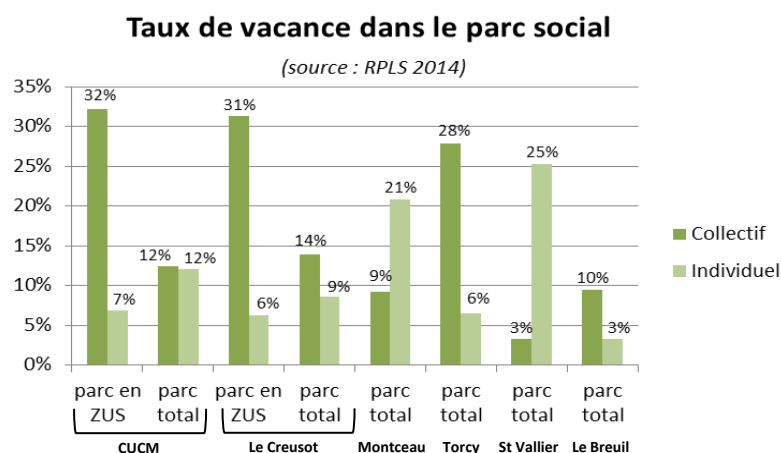
Les deux bailleurs publics principaux sont l'OPAC de Saône-et-Loire avec 10 812 logements sur l'ensemble de la CUCM et Villéo avec 1 781 logements essentiellement au Sud de la CUCM, correspondant au parc minier.

Les trois quarts du parc locatif social sont constitués de logements collectifs, à l'exception du Breuil où le logement individuel domine, avec 43% de T3.

Le parc HLM a été principalement construit (à près de 60%) avant les années 1970, soit avant les premières réglementations thermiques. En 2015, une majorité des logements arrivent à la fin d'un cycle technique, qui impose des remises aux normes conséquentes, notamment sur le plan thermique.

A partir des années 90, la construction de logements sociaux a fortement baissé, représentant seulement 8% du parc public total, à l'exception de Torcy dont 31% des logements ont été construits entre 1990 et 1999.

Une attractivité du parc à renouveler



En 2014, 12% du parc social est vacant à l'échelle de la CUCM, à proportion égale entre le parc locatif individuel et le collectif.

Cette vacance est en hausse par rapport à 2011 : +108 unités (+8% entre 2011 et 2014).

Le patrimoine de l'OPAC 71 compte 1272 logements vacants, soit 12% du parc : ces logements vacants sont majoritairement localisés dans

les communes du Creusot (563 logements vacants), Montceau-les-Mines (326 logements), Montchanin (131 unités) et Torcy (119 logements).

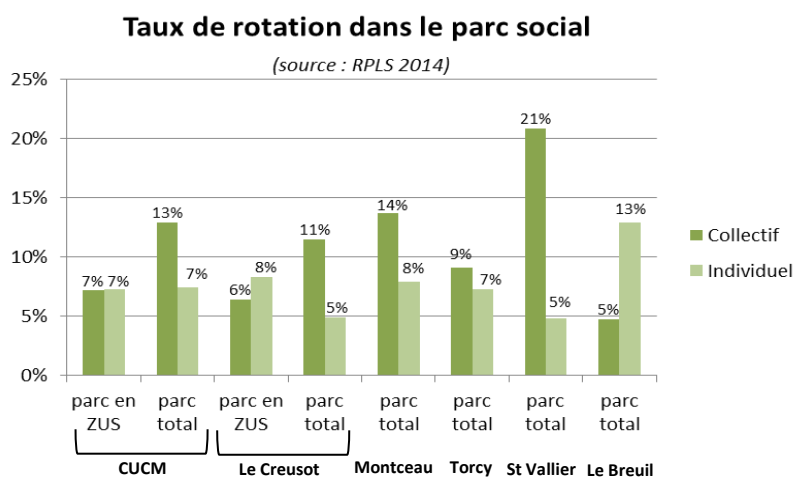
⁶ L'article 55 de la loi SRU impose, dans les communes de plus de 3500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, un nombre de logements locatifs sociaux supérieur à 20 % du total des résidences principales.

Les communes dont le taux de logements est inférieur à 20 % sont soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales.

De façon générale, la vacance locative sociale cible les quartiers prioritaires de la politique de la Ville, selon des volumes qui pèsent fortement dans la moyenne communautaire.

Le patrimoine de Villéo compte 335 logements vacants, soit 19% du parc, majoritairement sur Montceau-les-Mines (191 logements vacants), Saint-Vallier (61 unités) et Sanvignes-les-Mines (48 logements). Cette vacance s'observe principalement dans le parc minier.

Le taux de vacance du parc social interroge l'attractivité de l'offre. Elle cible des patrimoines datés dans les quartiers politique de la ville et le parc minier, qui sont désormais en décalage avec les attentes des ménages. Par ailleurs, les écarts de loyer avec le parc privé sont peu marqués, et les locataires les moins captifs tendent à privilégier le parc privé.



En 2014, le taux de rotation du parc locatif public est de 12% à l'échelle du territoire.

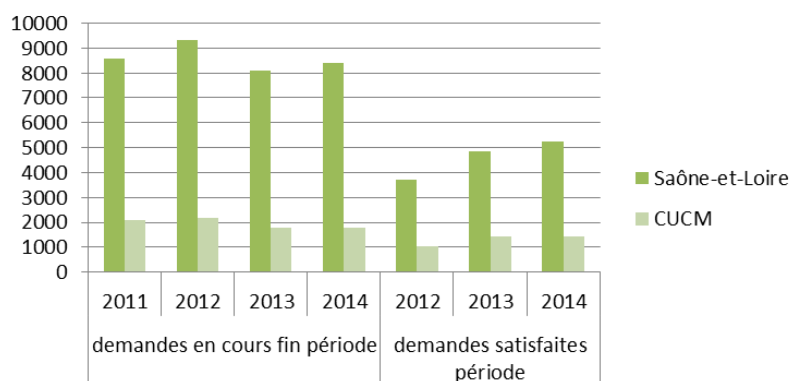
Ce taux est plus important dans le parc de logement collectif, excepté au Breuil, où le turnover de locataires est plus important sur le parc individuel.

Par ailleurs, le taux de rotation est moins important sur le parc en ZUS tant à l'échelle de la communauté urbaine que du Creusot, malgré une vacance élevée : les locataires de ces quartiers, peu attractifs, sont moins mobiles. Et lorsque les logements se libèrent, ils se relouent difficilement.

Si le taux de rotation dans les logements du parc social se situe autour de 12%, les principaux bailleurs publics constatent un turn over bien supérieur dans les petites communes (taux de rotation de 20% à Saint-Eusèbe, Pouilloux, Montcenis et Marmagne).

La demande de logements sociaux en 2014

Evolution de la demande locative publique
(source : fichiers demande unique 2012 à 2014)



A la fin 2014, 1 788 ménages étaient en attente d'un logement social contre 2 089 demandes en attente en 2011 (soit une baisse de 14%).

Sur cette même année, 1 418 demandes ont été satisfaites contre 1 026 en 2012 (soit une hausse de 38%).

Le rapport demande / attribution s'équilibre, et rend compte de la disponibilité croissante d'un parc en déficit d'attractivité.

Les développements suivants se fondent sur une exploitation du fichier de la demande unique de septembre 2013 à septembre 2014 pour les demandes satisfaites et en cours.

Près de la moitié (46%) des demandes en logements sociaux émane de personnes seules. On recense parmi les demandeurs 23% de familles monoparentales, dont la plupart (48%) sont des ménages composés de deux personnes (un adulte et un enfant à charge). Ces publics "fragiles" demandent un logement à Montceau-les-Mines et au Creusot.

Globalement, 40% des demandeurs (soit 742 demandes) souhaitent un logement sur Le Creusot et 32% des demandeurs (soit 591 demandes) sur Montceau-Les-Mines.

Il est à souligner que 391 demandes émanent de personnes âgées, et ce nombre augmente. La hausse du nombre de ménages âgés questionne le besoin d'adaptation du parc social aux problématiques du vieillissement et du maintien à domicile de ces ménages.

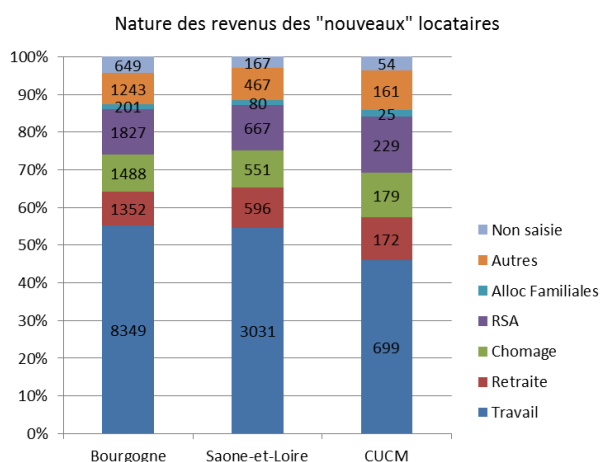
Plus de la moitié (51%) des logements sont attribués à des personnes seules et près d'un quart (23%) à des familles monoparentales. Ces publics fragiles logent principalement à Montceau-les-Mines et au Creusot, communes dont le parc public est le plus développé.

A noter que seuls 11% des logements sont attribués à des couples (soit 174 demandes satisfaites contre 255 demandes en fin 2014).

20% des logements sont attribués à des ménages dont la personne de référence a moins de 25 ans (soit 307 locataires), et 12% à des ménages de plus de 60 ans (soit 189 locataires dont 3,5% ont 75 ans et +). Ces locataires âgés occupent principalement des logements situés dans les communes du Creusot ou de Montceau-les-Mines et de leur proche périphérie (Blanzay, Montchanin, Saint Vallier, Sanvignes).

62 % des logements attribués sont des T2 ou T3 répondant au besoin des petits ménages.

Une demande de petits logements existe notamment sur Montceau-Les-Mines avec 5 demandes de chambres (issu de demandes d'étudiants), 29 de T1 (pour 21 attributions). Sur Le Creusot, on comptabilise 41 demandes pour 35 attributions de T1.



46% des nouveaux ménages ont des revenus issus majoritairement de leur emploi, un taux inférieur à la Bourgogne et au département, signe d'une plus grande précarité des ménages sur la CUCM par rapport aux territoires de référence. 15% des nouveaux locataires ont des ressources issues du RSA et 12% des allocations chômage. 50% des ménages demandeurs disposent d'un revenu mensuel par UC de 1000€. A l'attribution, 38% des nouveaux ménages locataires ont des revenus inférieurs à 1000 € (31% à l'échelle du département).

11% des nouveaux locataires sont retraités, ce qui génère un besoin d'adaptation du parc au maintien à domicile et questionne l'adaptation des offres alternatives (qualité parc privé, adaptation logement propriétaire occupant,...).

Si les motifs de demande de logements sociaux sont multiples, les plus récurrents sont :

- Suite à un divorce ou une séparation (16% des demandes satisfaites soit 240 locataires - 8% des demandes en cours soit 151 demandes) ;
- Des difficultés à se loger :
 - du fait du coût des loyers (10% des demandes satisfaites soit 153 locataires, 11% des demandes en cours soit 209 demandes) ;

- du fait d'un logement trop petit (10% des demandes satisfaites soit 155 locataires, 12% des demandes en cours soit 230 demandes) ;
- du fait de problématiques liées à l'environnement et/ou voisinage (6% des demandes satisfaites soit 95 locataires, 11% des demandes en cours soit 215 demandes).

La décohabitation ou le rapprochement du travail (mutation, rapprochement) motivent peu la demande.

En revanche, la demande exprime une forte mobilité au sein du parc public car 36% des demandes satisfaites sont déjà des locataires du parc HLM (soit 548 locataires). Cette mobilité au sein du parc social soulève la question de l'adéquation de l'offre sociale à la demande.

28% des demandeurs (soit 425 demandeurs) vivent en hébergement temporaire, 19% sont issus du parc locatif privé et 8% sont propriétaires de leur résidence.

Du fait d'une offre locative sociale abondante, d'un marché immobilier très détendu, et de logements parfois vétustes ou inadaptés (anciens, trop petits, mal configurés...), on constate une concurrence directe entre les parcs locatifs privés et publics sur la CUCM. Les ménages qui ont le choix (les moins précaires) s'orientent plutôt vers le parc privé alors que le parc public loge les ménages les plus modestes, parfois captifs de ce parc. On observe d'ailleurs des taux de rotation plus faibles en ZUS que sur le reste du territoire. Les ménages les plus fragiles (personnes âgées isolées, familles monoparentales) n'offrent bien souvent pas les garanties suffisantes pour pouvoir faire évoluer leur parcours résidentiel vers une accession à la propriété, qui même si elle reste « abordable » en terme de coût, n'est pas adaptée à l'ensemble des situations car trop orientée vers le pavillon individuel.

La rotation est plus importante dans le parc locatif public situé dans les petites communes que sur les pôles urbains du Creusot et de Montceau, signe de la plus forte attractivité des villes centres pour les ménages précaires (proximité des services, équipements...).

La politique de peuplement est difficile à mettre en œuvre car la demande est qualifiée d'assez faible par les bailleurs sociaux présents sur le territoire dans un contexte de marché immobilier très détendu. Cette politique concerne surtout les quartiers où se concentrent certaines communautés (des Pays de l'Est notamment). Le quartier de la Molette au Creusot fait par exemple l'objet d'une attention particulière quant à la politique de peuplement car il est concerné par des problématiques de drogue et de tranquillité.

Un réinvestissement du parc social enclenché par le Grand Projet de Renouvellement Urbain (GPRU)

Le GPRU dans les quartiers du Tennis et Harfleur-République-Lapérouse au Creusot, les quartiers Bellevue et des Rives du Plessis à Montceau et dans les quartiers des Résidences du Lac et Champs Bâtard à Torcy a mis en œuvre un important programme de renouvellement urbain.

Ils ont conduit à la création de deux équipements, la requalification des espaces publics, à la démolition de **845 logements**, la **réhabilitation 573 logements et plus de 500 reconstructions**. Ces constructions neuves ont pris la forme de **programmes individuels ou d'immeubles intermédiaires** construits dont la moitié **se situe hors-site**.

Le **relogement s'est effectué essentiellement dans le parc existant** car ces accompagnements ont débuté avant les premières opérations de démolitions/reconstructions et les loyers dans les nouvelles constructions sont trop élevés aux ménages délogés.

Bilan sur l'avancée des opérations du GPRU au 31 mai 2013

	Réalisées	En cours	A venir	Taux de réalisation*
Démolitions	845			100%
Résidentialisations	666			100%
Réhabilitations	573			100%
Constructions neuves	440	55	34	83%
Aménagements urbains	27	6	3	75%
Equipements publics	8	1	2	72%

* Rapport entre le nombre d'opérations restantes sur la totalité des opérations (nombre final)

Source : Revue de projet du GPRU CUCM, 19 juin 2013

réhabilitations ont été réalisées ces dernières années.

L'Opac de Saône-et-Loire projette entre 2015 et 2020 (en nombre de logement) :

- **1396 réhabilitations** dont 47% s'effectueront sur **Montceau-les-Mines**, 21% sur le Creusot et environ 10% sur Saint-Vallier et Blanzay. Ces projets portent sur la rénovation complète des immeubles (mise aux normes, rénovation énergétique), mise en accessibilité (installation d'ascenseurs, adaptation des logements aux personnes âgées), résidentialisation des halls d'immeuble,...
- **45 constructions neuves** dont les ¾ se situent sur Le Creusot. Le quart restant sera construit sur la commune du **Breuil** et permettra d'accroître son parc social et de se rapprocher du seuil de la loi SRU⁷.
- **823 démolitions** soit 7% du parc actuel du bailleur social. Ces déconstructions se situent à 33% sur Le Creusot, 22% sur Montceau-les-Mines et **19% sur Torcy**. Pour cette dernière commune, les 160 logements en arrêt d'exploitation correspondent aux deux tours. *Ce projet n'est pas partagé par la CUCM qui a ravalé les façades dans le cadre de l'ANRU ni de la commune qui intègre une des tours dans son étude urbaine de la Rue du 8 mai.*

Villéo planifie **20 à 25 réhabilitations par an entre 2015 et 2020** d'un montant de 60 à 65 000€ par logement. Lorsque la réhabilitation est trop coûteuse, supérieure à 85 000€/logement, la démolition est privilégiée.

A long terme, Villéo s'orientera sur une production de logement neuf. Si actuellement aucun projet de construction n'est planifié, le bailleur **cède en moyenne 10 à 15 logements** par an entre 35 et 40 000€ pour un T3-T4. Ces logements sont vendus aux normes de décence car certains acquéreurs préfèrent réaliser les travaux eux-mêmes afin de bénéficier des aides de l'OPAH et/ou du CITE.

En parallèle, Villéo recense actuellement son foncier disponible suite aux démolitions dont les terrains sont revendus entre 20 et 22€/m².

Dans le cadre du nouveau PLH et en application de la loi ALUR, la CUCM souhaite renforcer le travail partenarial avec les bailleurs sociaux en instaurant le **Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs** devant garantir une gestion partagée et transparente des demandes en logement social sur le territoire et le droit à l'information des collectivités.

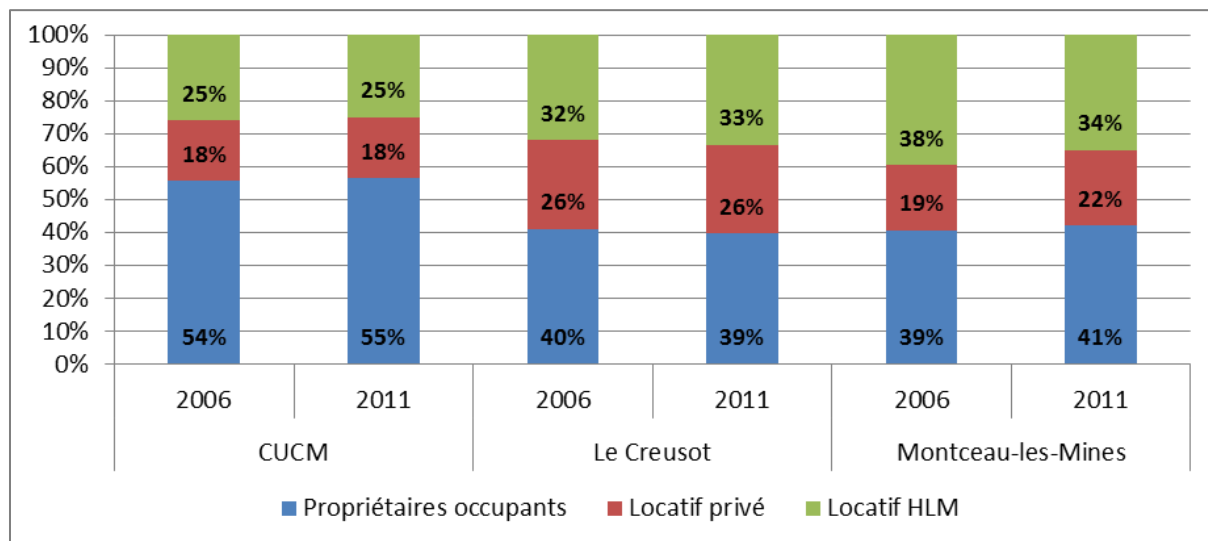
⁷ Pour respecter la loi SRU, la commune doit construire au total 170 logements. Compte tenu du contexte local (marché détendu, foncier difficilement mobilisable, vacance dans le parc social,...) la commune a fait la demande d'une dérogation en commission départementale puis nationale.

L'occupation du parc de logement

Une stabilité des statuts d'occupation

Les statuts d'occupation sont relativement équilibrés entre les propriétaires occupants (55% des résidences principales soit 24 355 propriétaires occupants) et les locataires (45% des résidences principales soit 18 800 locataires) (*source : Insee RGP 2011*).

Figure 4 : Les statuts d'occupation entre 2006 et 2011 (*source : Insee RGP 2006-2011*)



Les statuts d'occupation au sein de la CUCM sont relativement stables (graphique ci-dessus), à l'exception de Montceau-les-Mines dont la part du parc public diminue au profit du parc locatif privé. En effet, durant cette période, Montceau-les-Mines a connu dans le cadre de la politique de renouvellement urbain des démolitions et des ventes HLM.

Un décalage entre la structure du parc et la composition des ménages

En 2011, 27% des ménages de la CUCM sous-occupent leur logement. Selon la réglementation⁸, la sous-occupation se définit comme l'occupation de locaux comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus de deux aux nombres d'occupants⁹.

Ainsi, 36% des personnes seules occupent un logement de 4 pièces ou +, 33% des ménages de 2 personnes occupent un T5 ou +, 16% des ménages de 3 personnes occupent un logement de 6 pièces ou +. Par ailleurs, nous constatons dans les mêmes proportions cette sous-occupation en 2006.

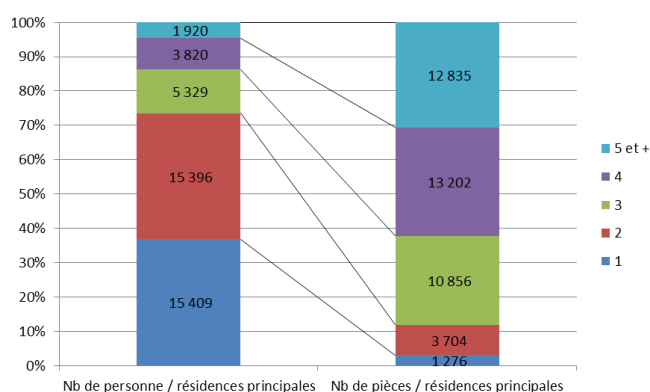
Tableau 5 : Répartition de l'occupation des logements par typologie en fonction de la taille des ménages (*source : Insee RGP 2011*)

	1 pers.*	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. ou plus
1 pièce	7,8%	0,3%	0,2%	0,1%	0,3%	0,0%
2 pièces	19,4%	4,2%	1,0%	0,3%	0,5%	0,4%
3 pièces	37,3%	25,3%	17,3%	6,4%	3,4%	1,6%
4 pièces	22,6%	37,3%	40,3%	35,1%	28,5%	18,6%
5 pièces	8,6%	20,3%	25,0%	33,5%	34,3%	40,9%
6 pièces ou plus	4,3%	12,6%	16,2%	24,7%	33,2%	38,5%

⁸ article R 611-1 du Code de la construction et de l'habitation

⁹ Exemple de sous-occupation : lorsqu'un couple occupe un 5 pièces.

Figure 5 : Comparaison composition des ménages par nombre de personnes et composition des résidences principales par nombre de pièces (source Insee 2011)



Le graphique ci-contre met en évidence l'inadéquation entre la composition des ménages et la typologie du parc de logements. 70% des ménages sont composés d'une ou deux personnes, alors que les résidences principales sont composées pour moins de 38% de petits logements (3 pièces ou moins).

36% des maisons et 13% des appartements occupés à titre de résidence principale répondent à la définition de sous-

occupation.

Ce phénomène de sous-occupation peut s'expliquer par la faible pression immobilière sur le territoire permettant aux ménages de choisir un logement plus grand pour un loyer raisonnable, du nombre de personnes âgées vivant seules dans les logements auparavant familiaux, les couples divorcés avec garde alternée des enfants,...

Près d'un propriétaire sur deux éligibles aux aides de l'Anah

Tableau 4 : Nombre de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah en 2013 (source : Filocom)

	Nbre de PO éligibles Anah	Part de PO éligibles parmi l'ensemble des PO
CUCM	11 077	48%
dont PO de 75 ans ou plus	816	17%
Le Creusot	2 026	45%
dont PO de 75 ans ou plus	760	18%
Montceau-Les-Mines	2 064	53%
dont PO de 75 ans ou plus	3 927	15%
CUCM hors villes centres	6 987	48%
dont PO de 75 ans ou plus	2 351	14%

48% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah au sein de la CUCM soit 11 000 propriétaires. Cette part est sensiblement la même au niveau du département de Saône-et-Loire.

De plus, 79% des propriétaires éligibles aux aides de l'Anah résident dans un logement construit avant les premières normes de réglementation thermique soit près de 8 800 ménages dont les ¾ habitent dans un logement construit avant 1948. Ce croisement entre l'âge du bâti et les ressources de propriétaires modestes met en évidence le potentiel de précarité énergétique et/ou de remise aux normes d'équipements (électricité, matériaux nocifs come le plomb, l'amiante,...) sur le territoire.

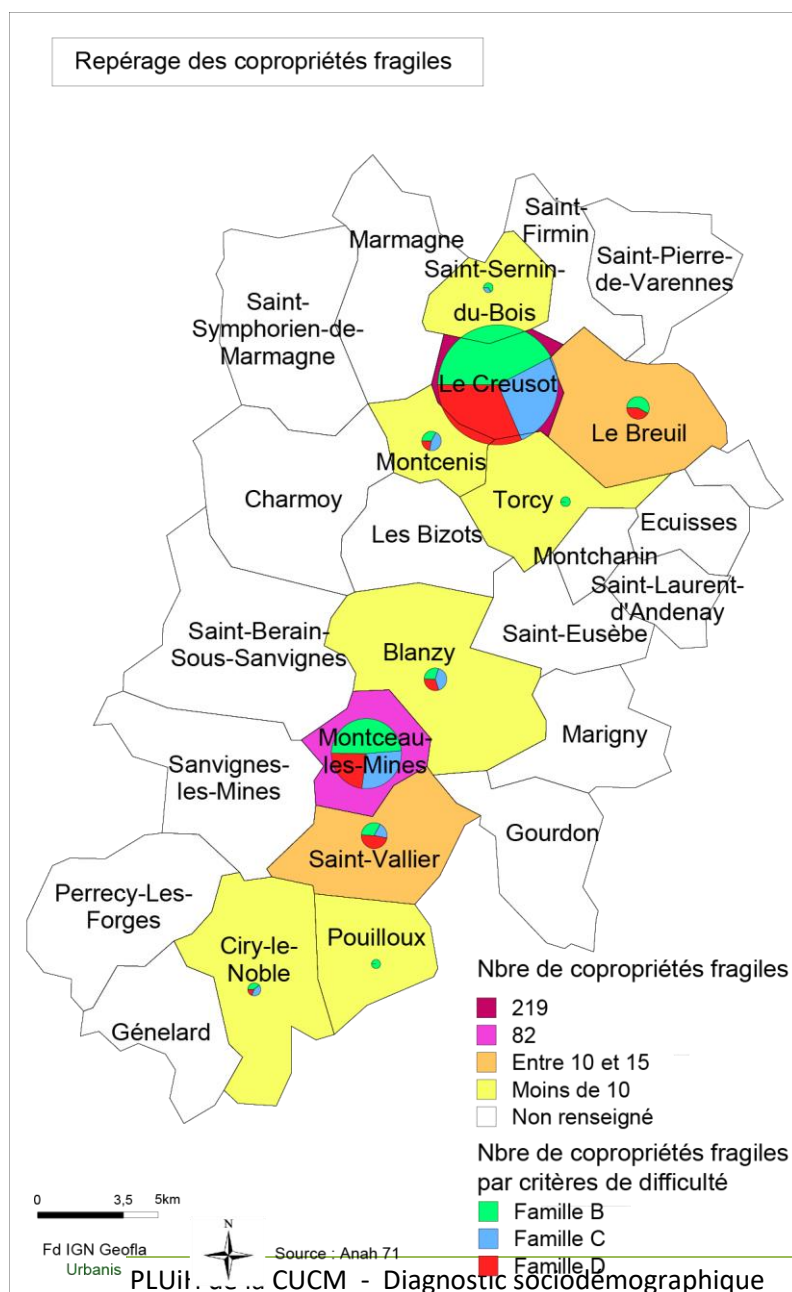
Au-delà des questions de précarité énergétique, 65% des ménages éligibles aux aides de l'Anah ont plus de 60 ans (soit 7 200 ménages) induisant à terme des travaux d'adaptation favorisant le maintien à domicile des occupants.

Focus sur les copropriétés du territoire

La DGALN et l'ANAH ont établi en 2009 un fichier infra-communal d'aide au repérage des copropriétés fragiles. Un croisement entre les données Filocom et des données issues d'un territoire de référence local (souvent le périmètre de l'EPCI) permet de faire émerger des critères de difficultés se traduisant par des intervalles ou des notes de -10 à +10.

Après analyse de ceux-ci, les copropriétés sont classées dans l'une des 4 catégories suivantes A, B, C et D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort. Pour des raisons de confidentialité, les copropriétés en catégorie A sont exclues des fichiers transmis aux opérateurs.

De petites copropriétés anciennes fragiles



Cet outil identifie **359 copropriétés fragiles de la catégorie B à D dont 61% (soit 219 copropriétés) sur Le Creusot et 23% (soit 82 copropriétés) sur Montceau-les-Mines.** Les 15 derniers pourcentages se situent sur 8 communes : Blanzay (2,8%), Ciry-le-Noble (1,4%), Le Breuil (3,3%), Montcenis (2,5%), Pouilloux (0,6%), Saint-Bernin-du-Bois (0,8%), Saint-Vallier (4,2%) et Torcy (0,6%).

93% des copropriétés fragiles repérées sont de **petite taille** (de 2 à 11 logements) généralement construites **avant-guerre** dont 204 se situent sur Le Creusot, 72 se situent sur Montceau-les-Mines et 57 sur les 8 autres communes de la CUCM. Et seulement 2% des copropriétés fragiles comptent plus de 51 logements principalement situées sur Le Creusot et Montceau-les-Mines.

78% des copropriétés fragiles identifiées ont été construites avant 1949 dont 171 se situent sur Le Creusot, 42 sur Montceau-les-Mines et 66 sur le reste de la CUCM.

12,5% des copropriétés fragiles ont été édifiées entre 1949 et 1974 soit durant la période de construction massive et avant les premières réglementations thermiques. Ces copropriétés sont généralement de

tailles assez importantes de 25 logements à 100 logements.

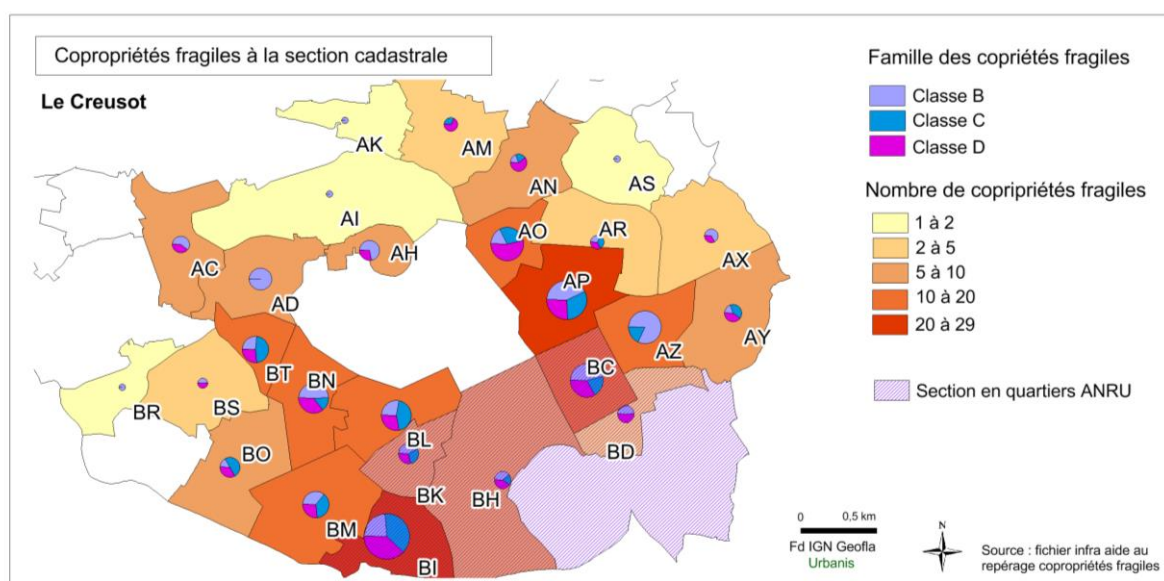
Des propriétaires occupants majoritaires à bas revenus

Ces copropriétés sont principalement **occupées à titre de résidences principales**. La **vacance est relativement faible avec 4% de copropriétés fragiles vacantes à plus de 50%** (soit 13 copropriétés majoritairement situées sur Le Creusot).

37% des copropriétés repérées sont occupées à plus de 80% par **des propriétaires occupants** contre **28% des copropriétés fragiles occupées à plus de 80% par des locataires**.

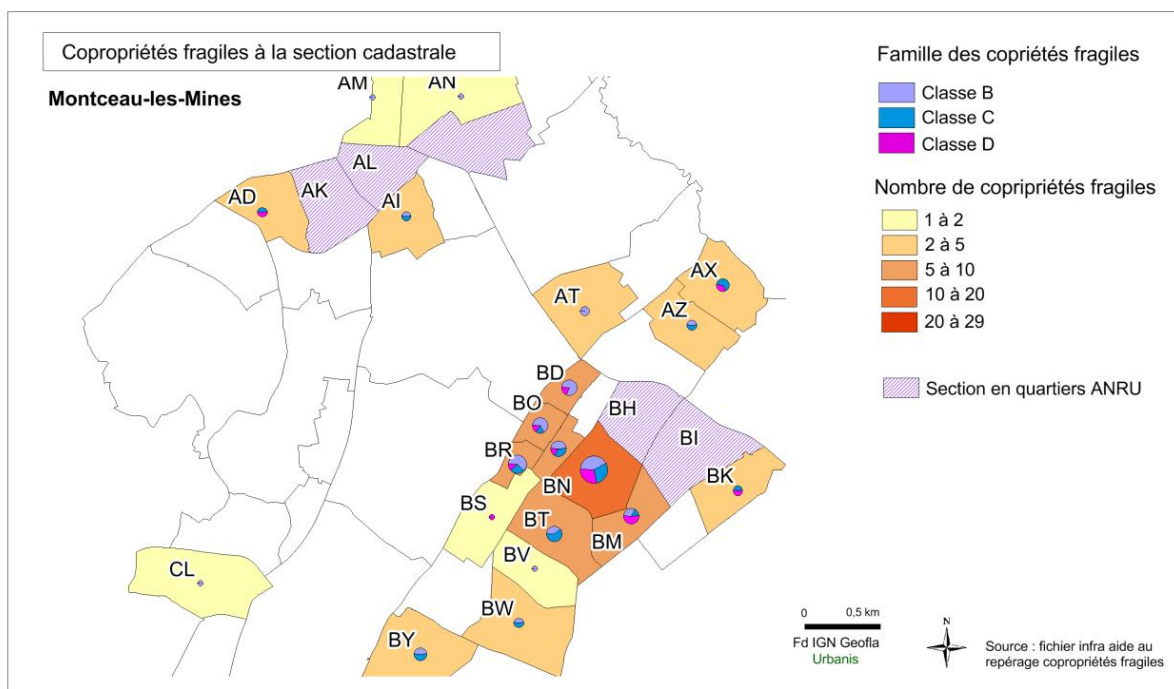
Connaître les statuts d'occupation d'un immeuble est une donnée importante. Les copropriétés occupées majoritairement par des propriétaires disposeraient d'un atout appréciable notamment concernant la prise de décision de travaux d'amélioration. Cependant confrontés **aux ressources faibles des propriétaires occupants**, ces copropriétés peuvent connaître des difficultés notamment pour mettre en œuvre des travaux de remise en état des parties communes. En effet, **78% des copropriétaires des copropriétés repérées ont des revenus moyens annuels bruts par unité de consommation plus faibles que ceux observés pour les ménages du parc de référence**.

Des copropriétés privées situées sur les quartiers ANRU ou à proximité



29% des copropriétés fragiles sont catégorisées en Famille D soit 106 immeubles. Ces copropriétés présentant les indicateurs les plus critiques se situent pour :

- **65% sur le Creusot** (soit 69 immeubles fragiles) dont :
 - **32% se situent en quartier ANRU** (soit 22 immeubles) et dont 8 immeubles ont poursuivi leur dégradation entre 2007 et 2011 ;
 - 22% se situent sur les sections cadastrales voisines des quartiers ANRU (soit 15 immeubles) et dont 5 immeubles ont poursuivi leur dégradation entre 2007 et 2011 ;
 - 25% se situent sur les sections cadastrales AO (quartier FOCH), BN et BT (quartier de la Couronne-Saint Henri) dont 10 immeubles ont poursuivi leur dégradation entre 2007 et 2011 ;



- **18% sur Montceau-les-Mines** (soit 19 copropriétés fragiles) dont :
 - 21% se situent en quartier ANRU (soit 4 immeubles) et dont 2 immeubles ont poursuivi leur dégradation entre 2007 et 2011.
 - **53% se situent sur les sections cadastrales voisines des quartiers ANRU** (soit 10 immeubles) et dont 6 immeubles ont poursuivi leur dégradation entre 2007 et 2011.
 - 16% se situent sur le centre-ville (sur les sections cadastrales BD, BP et BR), quartier FOCH (AO), quartier de la Couronne-Saint Henri (BN et BT), dont 1 immeuble a poursuivi leur dégradation entre 2007 et 2011
- **17% sur les autres communes** de la CUCM dont 5 immeubles ont poursuivi leur dégradation entre 2007 et 2011.

Des problématiques de rénovation énergétique

La rénovation énergétique des copropriétés assurant de réel économie d'énergie et une réduction des gaz à effet de serre est une réflexion globale et collective des copropriétaires et du gestionnaire de la copropriété.

D'après les acteurs locaux, il reste **difficile de réaliser des travaux de rénovation énergétique à l'échelle globale du bâti** (isolation de l'enveloppe bâti, remplacement des menuiseries,...). Ces travaux sont généralement **engagés individuellement par les copropriétaires** (remplacement des menuiseries, isolation par l'intérieur,...). Seul le renouvellement de la chaufferie collective vétuste est facilement voté en assemblée générale.

Si les **charges courantes** de copropriété (eau, chauffage collectif,...) génèrent **peu d'impayés**, les **appels de fonds pour travaux sont payés plus difficilement par les copropriétaires**.

2. Les tendances du marché immobilier

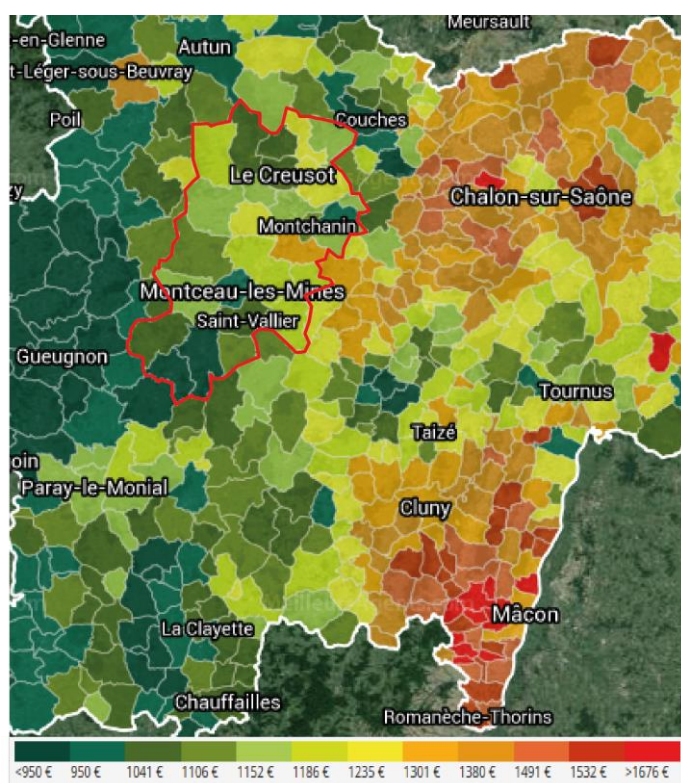
La partie suivante a été élaborée à partir de plusieurs sources d'informations :

- Analyses des données recueillies (Perval, PTZ,...)
- Analyse des annonces immobilières de 368 annonces de ventes et 117 annonces de mises en locations inventoriées sur la CUCM. Pour les ventes, ce recensement, datant de mars 2015, tient compte du prix de vente demandé. Il est important de **différencier le prix de vente annoncé et le prix d'achat**. En effet, une négociation immobilière est coutume pouvant représenter entre 5% et 10% du prix de vente.
- Entretiens d'acteurs locaux de l'habitat et professionnels de l'immobilier

L'accession à la propriété

Des valeurs de marchés dans les fourchettes basses du département intervalles

Figure 7 : Tendances immobilières par commune
(source : www.meilleursagents.com - juin 2015)



Les agglomérations de Chalon-sur-Saône et de Mâcon connaissent une certaine pression foncière. A l'inverse la **CUCM présente une faible pression foncière** avec des valeurs immobilières basses.

D'après Perval 2012 sur le territoire de la CUCM :

- 293 transactions de **maisons** se sont réalisées à un **prix médian de 85 000€** contre 108 500€ à l'issue du recensement de mars 2015 des annonces immobilières de maisons anciennes.
- 47 transactions **d'appartements dans l'ancien** se sont réalisées à un **prix moyen de 1039€/m²**, principalement sur les communes du Creusot et de Montceau-Les-Mines.

Les professionnels de l'immobilier estiment à 950€ à 1 000€/m² pour les biens à rénover et à 1 500€/m² pour les biens rénovés.

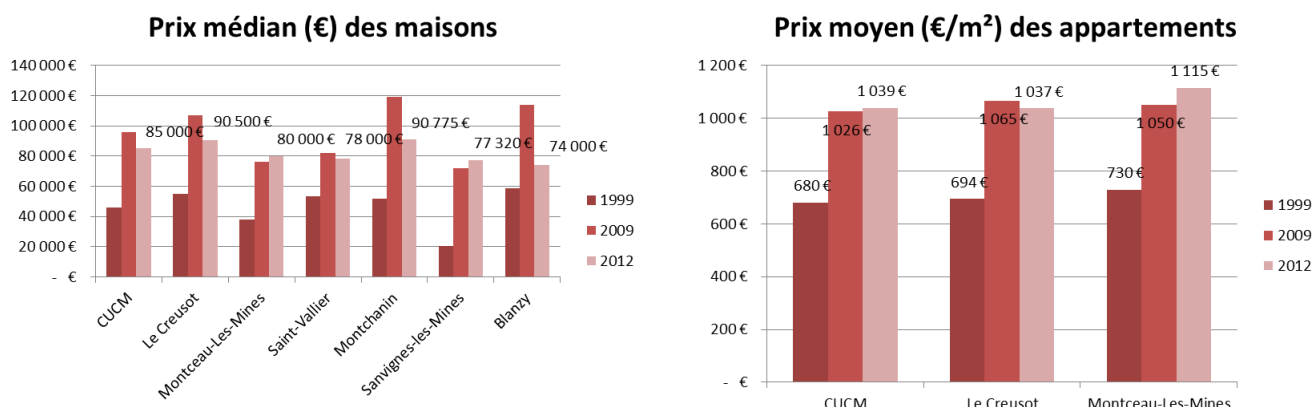


Figure 8 : prix médian et moyen des maisons et appartements (source Perval 1999, 2009 et 2012)

Au Creusot et Montceau-les-Mines les biens mis en vente ont fait l'objet **de l'entretien courant** (mise en peinture, entretien des sols,...) mais nécessitent **des travaux de rénovation énergétique et parfois de mise aux normes** (électricité, ventilation,...).

A Montceau-les-Mines quelques appartements sont en vente dans les mêmes copropriétés et quelques-unes d'entre elles sont munies d'ascenseur. Sur Le Creusot peu de copropriétés affichent la présence d'ascenseur.

Dans les agglomérations du Creusot et de Montceau, les **maisons individuelles d'après-guerre sont généralement de bonnes factures** avec des prestations comme jardins, garage, piscine,... à des prix équivalents à ceux dans le neuf.

La vente d'appartement est plus rare sur ces secteurs. Seuls **Montchanin et Saint-Vallier** ont quelques annonces.

Concurrence neuf / ancien

Dans le **neuf**, les biens se vendent autour de **2000€/m²**. Les pavillons récents de 100-120 m² se vendent généralement entre 150 000 et 200 000 €. Dans l'**ancien**, les **prix varient de 700€/m² à plus de 1500€/m²** selon l'état du bien. Cependant, il n'est pas rare que l'acquéreur doive réaliser des travaux pour pouvoir habiter ou rendre habitables les logements anciens sur le territoire, ce qui augmente considérablement le coût (acquisition + travaux). **Les logements neufs ou les lots à bâtir, avec des coûts attractifs, concurrencent fortement le marché de l'ancien sur la CUCM.**

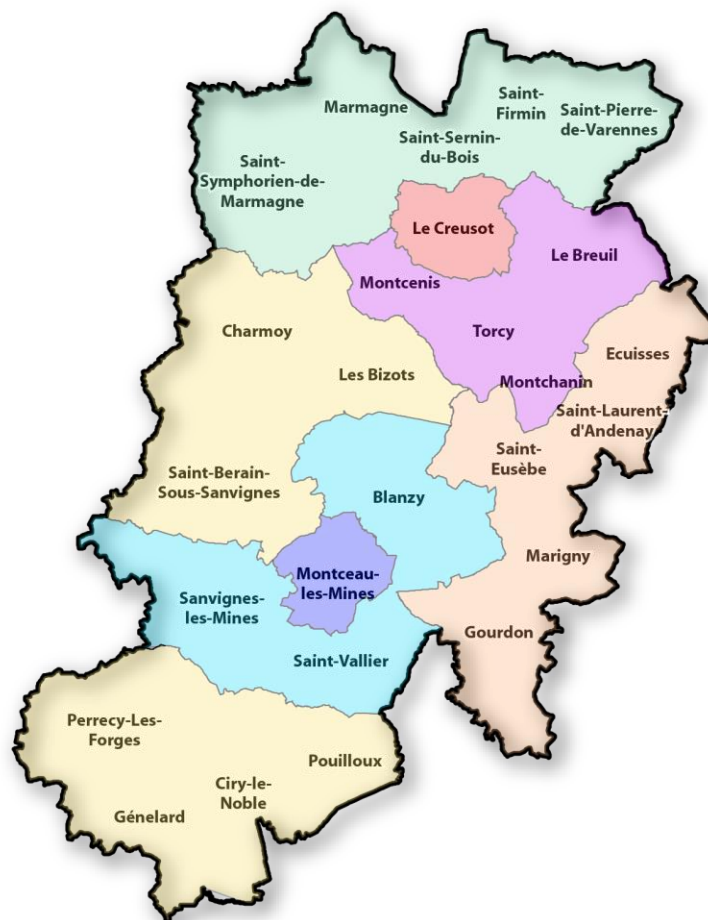
L'analyse des annonces immobilières en 2015 sur le territoire permet de localiser les principaux **projets de construction**. Bien qu'on recense quelques projets dans les communes de la vallée du Mesvrin, la plupart sont situés dans les **agglomérations du Creusot et de Montceau-les-Mines** et se développent **plutôt en périphérie** (extension urbaine) que dans l'enveloppe bâtie constituée.

Prix médians issus des annonces immobilière par secteur

			Volume	Prix médian	Surf. Méd.
Le creusot	Maison indiv.	Total	25	90 000 €	88
		Ancien	15	75 000 €	87
		Récent	2	77 500 €	54
		Proj. Construction	8	152 710 €	89
	Appartement	Total	26	70 155 €	69
		Ancien	10	60 250 €	63
		Récent	15	73 000 €	71
		Neuf	1	77 000 €	69
	Terrain	Total	11	31 000 €	-

			Volume	Prix médian	Surf. Méd.
Montceau-les-Mines	Maison indiv.	Total	27	79 800 €	89
		Ancien	13	64 800 €	79
		Récent	8	120 000 €	89
		Neuf	1	164 900 €	105
		Proj. Construction	5	150 900 €	90
	Appartement	Total	25	67 000 €	69
		Ancien	8	74 850 €	77
		Récent	16	61 500 €	60
		Proj. Construction	1	100 000 €	51
	Terrain	Total	17	36 500 €	992

			Volume	Prix médian	Surf. Méd.
Comm. rurales	Maison indiv.	Total	33	109 800 €	100
		Ancien	10	60 000 €	103
		Récent	19	124 800 €	100
		Neuf	1	138 904 €	90
	Appartement	Proj. Construction	3	146 900 €	92
		Total	1	40 000 €	64
		Récent	1	40 000 €	64
	Terrain	Total	2	24 750 €	867

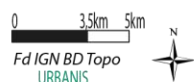


			Volume	Prix médian	Surf. Méd.
Agglo. du Creusot	Maison indiv.	Total	54	151 300 €	98
		Ancien	16	100 000 €	110
		Récent	26	149 900 €	100
		Neuf	6	175 000 €	105
	Appartement	Proj. Construction	6	166 750 €	91
		Total	4	58 250 €	51
		Récent	3	57 500 €	48
		Neuf	1	160 000 €	86
	Terrain	Total	8	47 000 €	945

			Volume	Prix médian	Surf. Méd.
Agglo. de Montceau-les-Mines	Maison indiv.	Total	44	127 000 €	90
		Ancien	16	69 500 €	84
		Récent	13	125 000 €	88
		Neuf	7	145 500 €	94
	Appartement	Proj. Construction	8	131 644 €	89
		Total	4	101 492 €	62
		Ancien	1	99 000 €	230
		Neuf	3	103 984 €	54
	Terrain	Total	13	48 825 €	1 300

			Volume	Prix médian	Surf. Méd.
Communes périurbaine	Maison indiv.	Total	29	140 000 €	102
		Ancien	16	122 300 €	107
		Récent	12	143 500 €	101
	Appartement	Proj. Construction	1	143 670 €	90
		Total	1	121 900 €	110
		Ancien	1	121 900 €	110
	Terrain	Total	5	64 500 €	3 428

			Volume	Prix médian	Surf. Méd.
Comm. de la Vallée du Mesvrin	Maison indiv.	Total	28	117 796 €	93
		Ancien	17	75 000 €	87
		Récent	9	145 000 €	100
	Appartement	Proj. Construction	2	134 889 €	90
		Total	4	32 500 €	1 127



Source : www.seloger.com - mars 2015

Ancien : Avant-Guerre

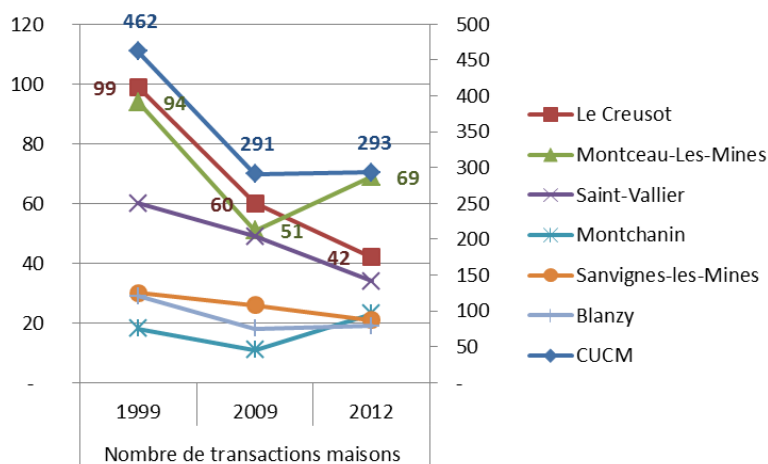
Neuf : construction après 2000

Récent : construction années 50-2000

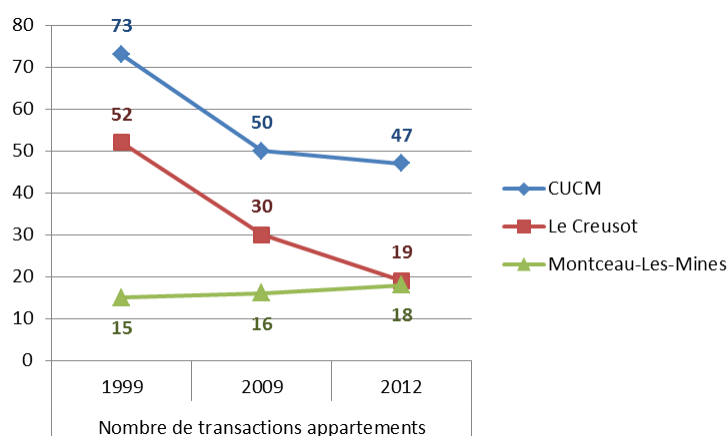
Proj. Construction : vente sur plan

Un marché tourné vers l'accession individuelle

Entre 2009 et 2012, les **transactions immobilières dans l'ancien tant sur le secteur de l'habitat individuel que collectif tendent à se stabiliser**. Cette stabilité est confirmée par les professionnels de l'immobilier. Cependant, il est noté une **baisse du montant des transactions et du budget moyen des acquéreurs**, ceux-ci recherchant des biens plus petits et moins coûteux ou avec travaux.



Ces ventes se concentrent principalement sur les villes-centres et sa proche périphérie. En 2012, plus de 37% des transactions immobilières des maisons anciennes et 79% des transactions d'appartements se sont réalisées sur Le Creusot et Montceau-les-Mines. Et plus d'1/3 des ventes de maisons anciennes se sont faites sur les communes en périphéries du Creusot et de Montceau (Montchanin, Blanzay, Saint Vallier, Sanvignes-les-Mines). Ces données confirment que l'accession individuelle constitue le cœur de marché de la CUCM.



Les appartements sont des biens peu prisés sur la CUCM mais les prix se sont stabilisés depuis 2009. Cet habitat est délaissé du fait d'un défaut d'entretien (obsolescence des équipements collectifs de chauffage et eau chaude sanitaire, mauvaise résistances thermiques,...) et des charges importantes en augmentation.

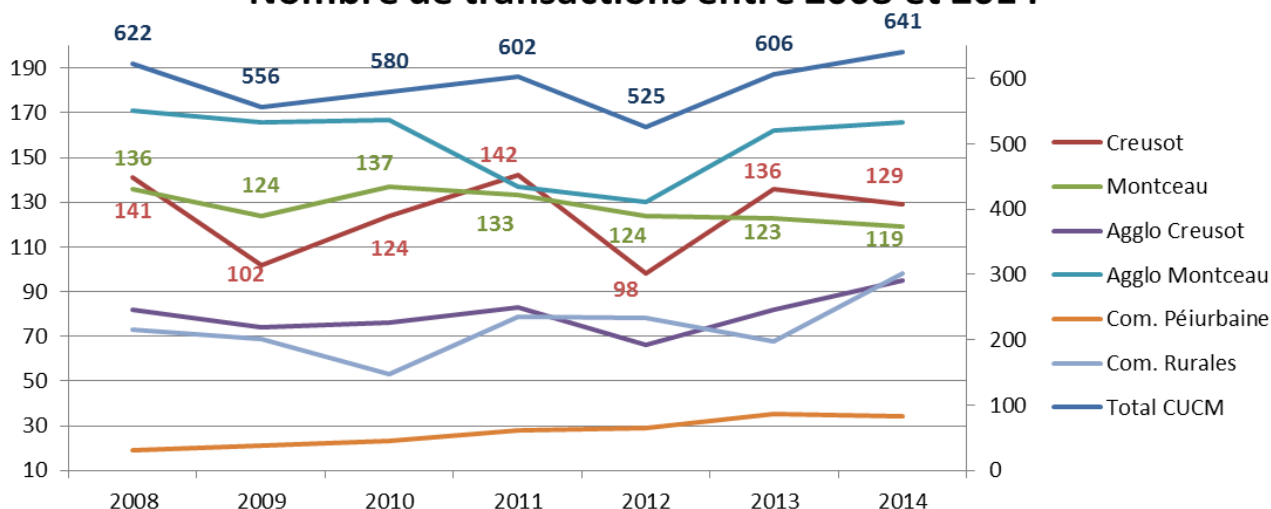
Les mutations dans le parc individuel

Les dynamiques du marché de la revente peuvent aussi être appréhendées à partir du nombre de mutations réalisées annuellement et notamment à partir des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) de maisons individuelles réalisées annuellement entre 2008 et 2014.

En 2014, le marché de la revente des maisons individuelles représente **640 mouvements par an**. Ce chiffre tend à **se stabiliser depuis ces deux dernières années**.

Ce marché est porté essentiellement par les deux villes centres et leur agglomération. Si **Le Creusot est plus dynamique** (20% des ventes en 2014) que sa proche périphérie (15% des ventes en 2014), au Sud de la CUCM c'est **l'agglomération de Montceau-Les-Mines qui est plus actif** (26% des ventes en 2014) que la ville-centre (19% des ventes en 2014).

Nombre de transactions entre 2008 et 2014



Source : DIA des Maisons individuelle - CUCM

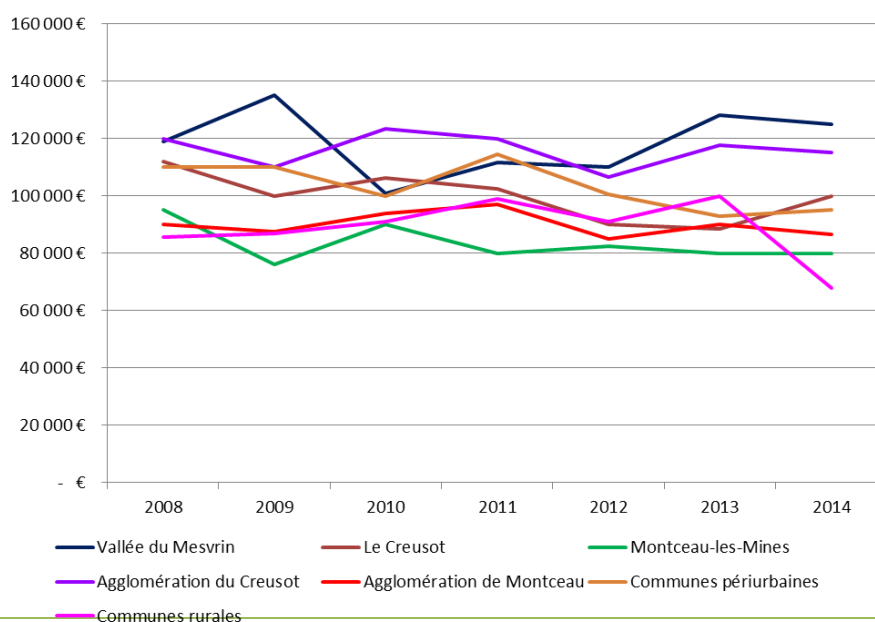
D'une manière générale, le prix médian des maisons individuelles du Creusot et de son agglomération **est supérieur d'environ 20% aux prix observés** à Montceau-les-Mines et son agglomération pour des terrains variant entre 600 et 900m².

Le prix médian et les superficies des maisons de la **vallée du Mesvrin** sont **les plus élevés** de la CUM. En 2014, la superficie moyenne des terrains est de 2600 m².

Les communes **périurbaines de la franche Est** connaissent une **stabilisation du nombre de mutations** et des prix depuis 2013 avec un **prix médian de 95 000€** pour des superficies de terrain autour de 1000 m². A l'inverse, malgré un nombre de transactions stable, les prix du marché immobilier ont fortement baissé **entre 2010 et 2014** sur les **communes rurales** du territoire (hors vallée du Mesvrin). Le **prix médian** des ventes de biens immobiliers **a diminué de 33%** durant cette période sur ces communes.

Cette sectorisation des prix de l'immobilier peut rendre compte de l'orientation des choix résidentiels **des ménages** : les **ménages modestes accèdent davantage à la propriété à l'Ouest et au Sud** de la Communauté Urbaine. Les **ménages plus aisés ont quant à eux plus de facilité à accéder à la propriété au Nord et à l'Est** du territoire.

Prix médians des Maisons Individuelles

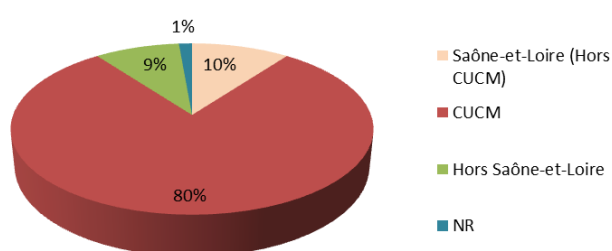


Les profils des vendeurs et des acquéreurs

Les mises en ventes sont le plus souvent consécutives à **une situation de rupture** comme une séparation, mutation professionnelle, départ d'une personne en maison de retraite, décès où parfois les héritiers, n'habitant généralement plus la communauté urbaine, sont déconnectés du marché immobilier local.

Les acquéreurs sont essentiellement **des primo-accédants**, jeunes couples, à la recherche d'une **maison individuelle dans la périphérie du Creusot ou de Montceau-les-Mines** avec un budget moyen compris entre 120 000€ et 150 000€. Et dans la moindre mesure, les acquéreurs sont des **cadres en mutation professionnelle** sur la CUCM avec un budget moyen de 180 000€ à 200 000€ et quelques **investisseurs locaux** à la recherche d'un bien ou immeuble locatif dans l'ancien.

Origine géographique des acquéreurs de maison dans l'ancien en 2012 (source perval)

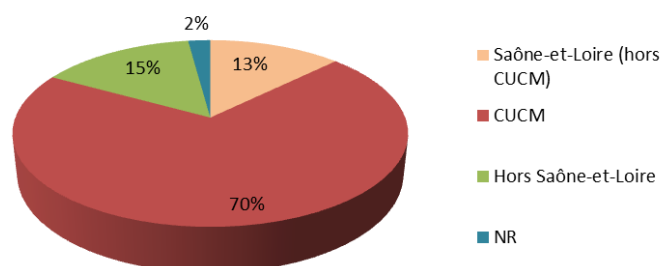


D'après Perval, les acquéreurs de maisons individuelles sont principalement **des locaux âgés entre 30 et 49 ans**. Ils sont généralement mariés et exercent pour 9% (soit 15 ménages) une **profession intermédiaire** et pour 16% (soit 46 ménages) une profession ouvrière.

Les acquéreurs d'appartement sont généralement de **jeunes ménages de moins de 30 ans** (14 acquéreurs soit 30%) et des **pré-retraités ou retraités de 60 et plus** (13 acquéreurs soit 28%).

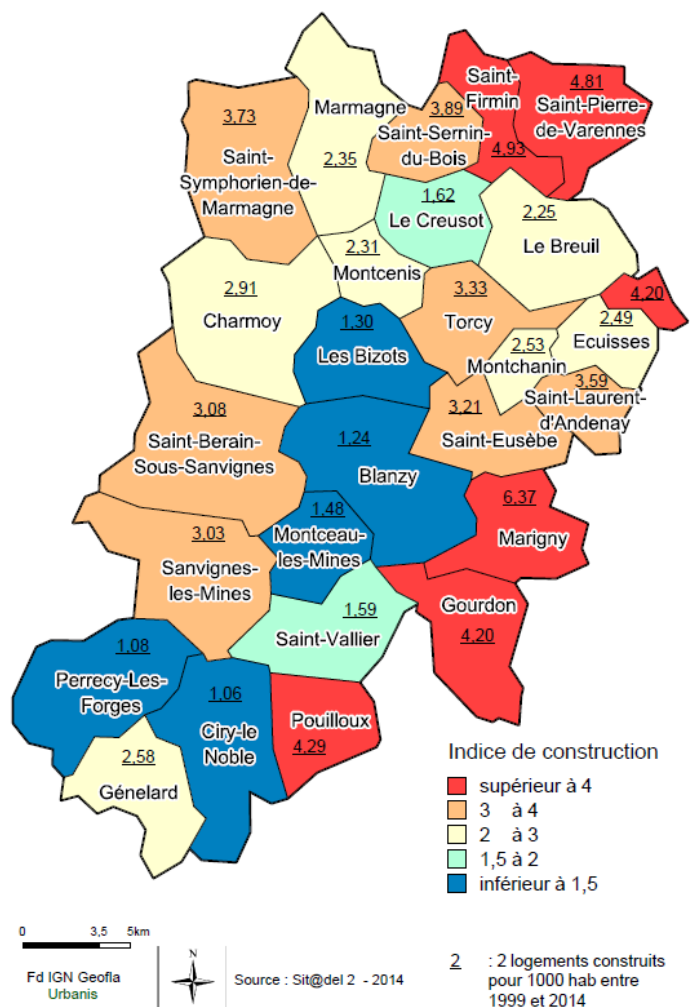
Ces acquéreurs principalement **célibataires** (pour 47% des acquéreurs) **ou mariés** (pour 30% des acquéreurs) sont des **locaux** et s'ils ne sont pas retraités, ils exercent généralement une **profession intermédiaire**. Ces acquéreurs **délaissent les grands appartements (T5 et +)** au profit des logements de moyenne taille (T3-T4).

Origine géographique des acquéreurs d'appartements dans l'ancien en 2012 (source perval)



Une production de logements au profit des communes rurales...

INDICE DE CONSTRUCTION NEUVE
POUR 1000 HABITANTS ENTRE 1999 et 2014



La construction neuve s'est développée principalement sur les communes rurales, notamment **du Nord de à l'Est du territoire** qui se caractérisent également par une croissance **démographique et des revenus supérieurs au reste du territoire**.

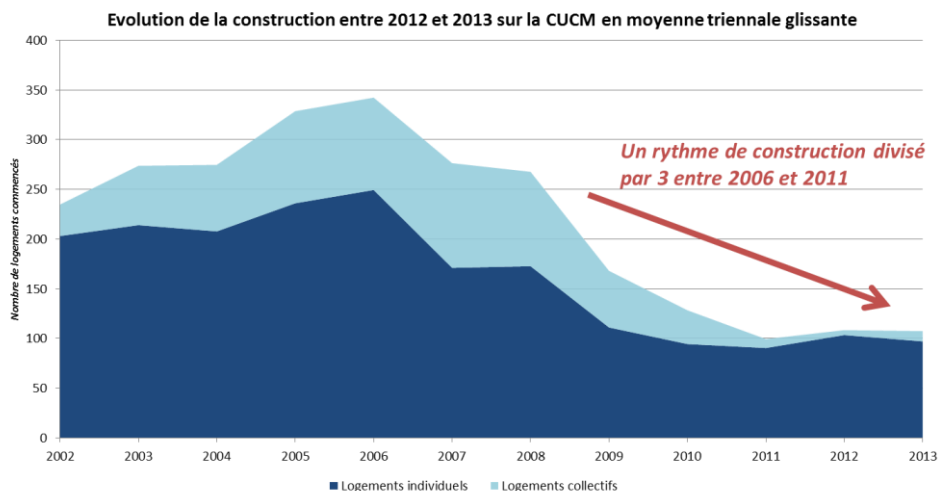
Depuis la **fin du PTZ dans l'ancien** en janvier 2012, les **acquéreurs privilégient les projets de construction**. Ainsi en 2013, 30 PTZ ont été réalisés contre 447 en 2011.

Le maintien du PTZ permet aux **promoteurs privés du territoire** de réaliser quelques projets de constructions à des prix de sortie variant entre 2 400€ et 3 000€/m². Ces **programmes ont parfois un équilibre financier fragile** et rencontrent parfois des **difficultés de commercialisation** notamment sur Sanvignes-les-Mines, Perrecy-les-Forges car les lotissements communaux, dont le prix au m² varie entre 40 et 50€, concurrencent ces opérations.

... Mais insuffisante pour satisfaire les besoins en logements

L'**indice de construction est faible** sur le territoire de la CUCM : **2 logements construits pour 1 000 habitants par an**. La moyenne nationale se situe à 6 logements construits pour 1 000 habitants par an.

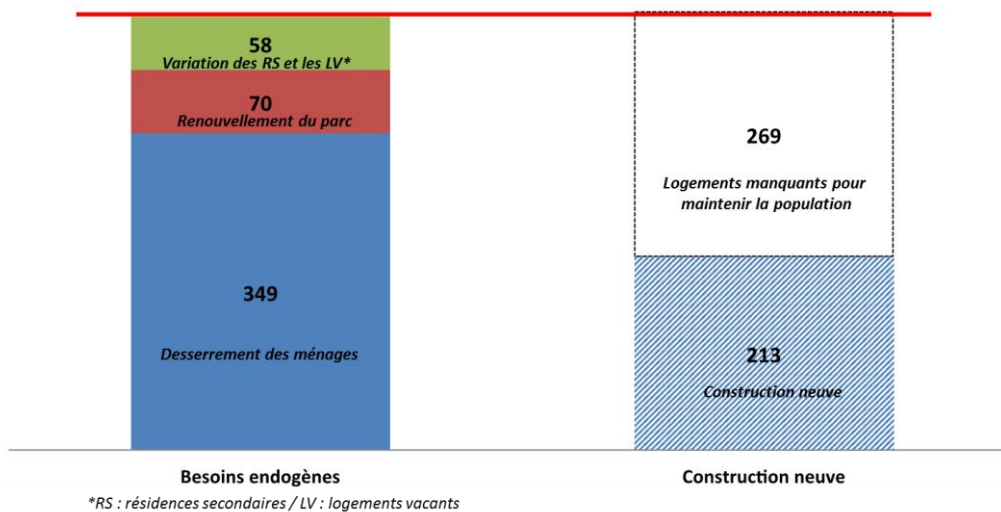
Entre 2006 et 2011, le rythme de construction a été divisé par 3. Cependant, ces dernières années, celui-ci tend à se stabiliser.



En moyenne, 215 logements ont été produits par an depuis les années 2000. Cette **dynamique a été insuffisante pour satisfaire les besoins en logement théoriques du territoire**. Pour maintenir l'équilibre démographique, il aurait fallu construire 482 logements par an entre 1999 et 2011.

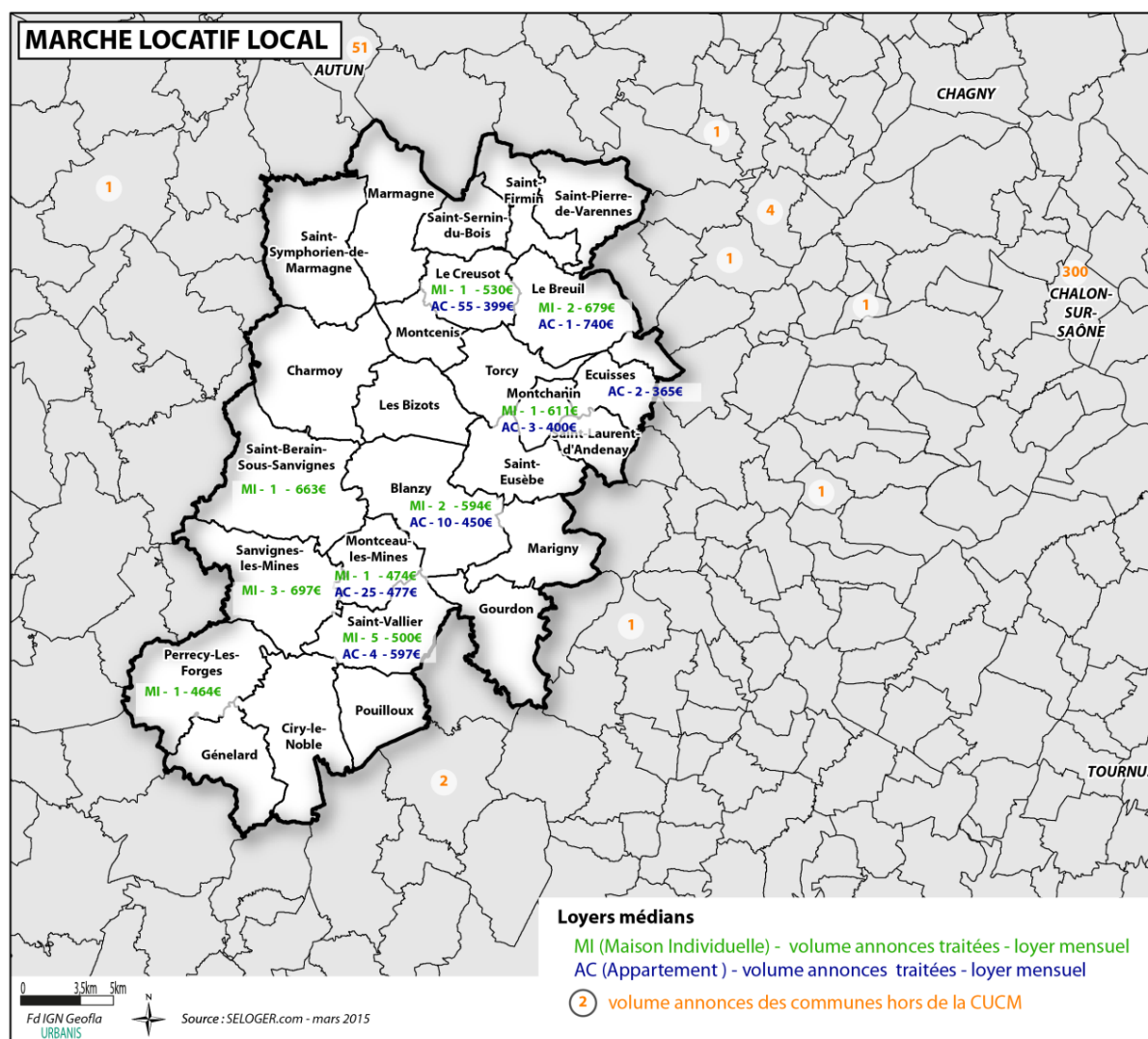
Utilisation annuelle de la construction de logement entre 1999 et 2011

Point mort / Equilibre démographique : 482



La dynamique locative

Un marché locatif privé concurrentiel au parc public



Le marché locatif est porté essentiellement par les **deux villes-centres** : Le Creusot et Montceau-les-Mines.

La location est parfois complexe dans certains quartiers comme au quartier de la Croix-Mennée au Creusot ou les cités minières à Montceau du fait d'un bâti dégradé ou prisé à l'exemple du quartier de la place Schneider.

D'après les professionnels de l'immobilier, **le niveau de loyer moyen mensuel avoisine 650€ pour une maison individuelle et 350€ pour un appartement de type T2-T3. Un loyer supérieur à 700€ même pour un appartement neuf de standing trouvera difficilement locataire** du fait notamment d'une offre qui reste supérieure à la demande.

Le **parc locatif privé** a un **niveau de loyer similaire au parc public**. Par ailleurs, certains acteurs perçoivent le **parc social** comme un **concurrent du parc privé** freinant ainsi les investisseurs sur le territoire.

Des besoins d'amélioration qualitative du parc pour répondre aux attentes des clientèles

Les **propriétaires bailleurs résident majoritairement** sur le territoire de la CUCM. Ils sont essentiellement **retraités et n'ont pas toujours les ressources suffisantes pour réaliser les travaux** d'amélioration nécessaires à la remise aux normes de leurs biens.

Dans le cadre de l'OPAH, peu de projets bailleurs ont abouti à cause notamment des niveaux de loyers trop faibles et de la restriction sur le choix des locataires.

D'une manière générale, le **délai de relocation est entre 1 et 2 mois pour les biens de prestation moyenne**. Si ce délai est dépassé, les professionnels de l'immobilier poussent les propriétaires parfois déconnectés des tendances du marché actuel à baisser leur loyer et/ou faire des travaux.

Les locataires sont essentiellement des **jeunes couples sans enfant, des jeunes retraités, des familles monoparentales et des étudiants** sur le Creusot. Ces derniers délaissent les logements CROUS au profit de studios ou T2.

Certains professionnels de l'immobilier évoquent la **précarisation de la demande locative** avec un seul revenu par ménage. L'absence de garantie financière de ces ménages les évince de l'offre locative privée.

D'une manière générale, les **locataires s'orientent sur des biens rénovés** permettant une maîtrise des charges locatives et énergétiques, et répondant mieux aux attentes.

Une demande de location de maison individuelle existe mais cette offre reste limitée sur le territoire. Même si les agents immobiliers ont évoqué la présence de quelques investisseurs locatifs locaux sur ce type de bien.

Actuellement, l'offre en **logements meublés répond à la demande** émanant essentiellement de salariés en mission courte sur le territoire.

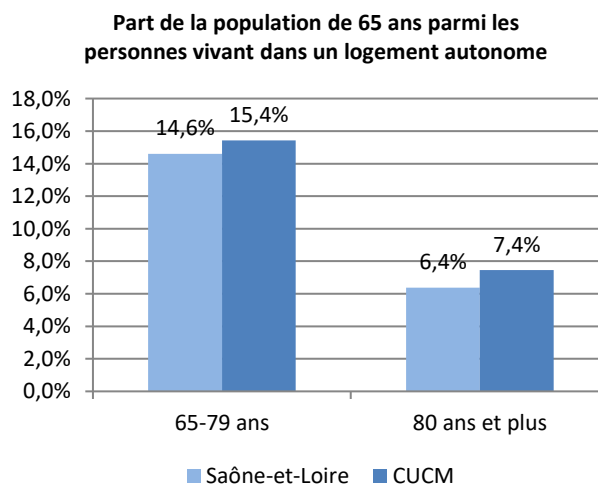
Depuis quelque temps, les acteurs immobiliers ont constaté un **regain d'intérêt pour les biens locatifs en centre-ville** du Creusot et de Montceau-les-Mines offrant une proximité avec les services et les équipements.

3. Les besoins des publics fragiles

La problématique spécifique des seniors

L'analyse sociodémographique a mis en évidence la problématique de vieillissement de la population de la Communauté Urbaine. Au vu de la composition par âge de la population, cette problématique devrait s'accroître dans les prochaines années renforçant les besoins en logements et en structures d'hébergement adaptées aux personnes âgées.

Source : INSEE – RGP 2011



Une part importante de ménages âgés en logement autonome

Sur la CUCM, 7% des personnes résidant dans un logement autonome (hors foyers, résidences...) ont plus de 80 ans (Source : INSEE, RGP 2011). A titre de comparaison, la part de ménages âgés en logement autonome parmi l'ensemble de la population est légèrement inférieure en Saône-et-Loire (6%), ce qui montre l'importance de la question du maintien à domicile des personnes âgées sur la Communauté Urbaine. Certaines communes du territoire sont d'ailleurs davantage concernées, telles que Le Creusot, Montceau et Sanvignes-les-Mines où 9% des personnes en logement autonome ont plus de 80 ans mais également de Gênelard, Montchanin et Saint-Vallier (8%).

Bien qu'une majorité de personnes âgées réside dans un logement autonome, on peut s'interroger sur l'adaptation du parc de logements de la CUCM aux personnes à mobilité réduite. Même s'il existe très peu de données relatives aux travaux d'adaptation des logements (hormis les propriétaires ayant sollicité une aide de l'Anah¹⁰, voir par ailleurs), l'ancienneté du parc de logements sur la CUCM (plus de 40% des logements datent d'avant 1948) laisse supposer des besoins d'adaptation pour répondre aux problématiques des personnes à mobilité réduite (remplacement des baignoires par des douches, rampes d'accès au logement, installation de monte-escalier ou aménagement des pièces de vie au rez-de-chaussée...). Cependant, cette problématique n'est pas propre au parc ancien, les programmes plus récents n'étant pas toujours adaptés aux problèmes de mobilité des personnes à mobilité réduite.

Pour le moment, le maintien à domicile est rendu possible principalement grâce au réseau d'acteurs locaux intervenant au domicile des personnes âgées (aides à domicile, portage de repas, soins infirmiers...). Cependant, le maintien à domicile est parfois contraint par l'inadaptation des logements (difficultés pour la toilette lorsque le logement n'est pas équipé d'une douche notamment).

Un important potentiel de ménages éligibles aux aides de l'Anah

L'Anah est un des principaux acteurs en matière d'aide à la réhabilitation des logements sur le parc privé. Elle permet d'apporter des aides financières aux travaux (adaptation, économies d'énergie, lutte contre l'habitat indigne ou dégradé) pour les propriétaires occupants notamment, sous conditions de ressources. Or, une grande partie des propriétaires sont des personnes âgées, il est donc intéressant d'analyser le potentiel de ménages âgés éligibles aux aides de l'Anah sur la CUCM.

On recense sur la Communauté Urbaine 48% des ménages éligibles aux aides de l'Anah parmi les ménages propriétaires occupant leur logement, soit 11 000 ménages. Cette proportion est comparable au niveau observé à l'échelle départementale. Parmi l'ensemble de ces ménages éligibles, 65% ont plus de 60 ans et 35% plus de 75 ans (3 927 ménages). Les ménages âgés sont particulièrement représentés au Creusot (816 ménages éligibles de plus de 75 ans) et à Montceau (760 ménages) où les enjeux d'adaptation du parc de logements sont importants.

	PO de 75 ans ou plus éligibles	Part PO de 75 ans ou plus éligibles parmi l'ensemble des PO
Creusot	816	17%
Montceau	760	18%
CUCM	3 927	15%
CUCM hors villes centres	2 351	14%

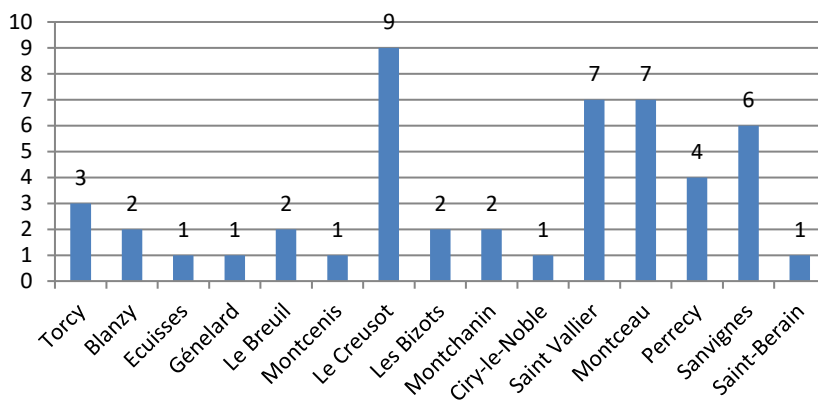
Source : Filocom 2013

¹⁰ Agence Nationale de l'Habitat

La CUCM est engagée depuis fin 2013 dans un dispositif d'OPAH¹¹. Depuis son lancement, de nombreuses demandes émanent de propriétaires occupants pour réaliser des travaux en faveur des économies d'énergie et de l'adaptation des logements. A la fin de l'année 2013 et au cours de l'année 2014, 49 projets d'adaptation des logements pour des personnes âgées ou handicapées ont pu être financés (l'objectif annuel est de 42 dossiers). Ce résultat confirme le besoin d'adaptation des logements du territoire.

Si ces projets se répartissent sur la quasi-totalité des communes (15 sur 19 – avant le 1^{er} janvier 2015, seules 19 communes étaient concernées par l'OPAH), la majorité d'entre eux concernent les communes du Creusot, de Montceau-les-Mines, de Saint-Vallier et de Sanvignes-les-Mines.

Nombre de projets "autonomie" financés par commune sur la période 2013/2014 dans le cadre de l'OPAH

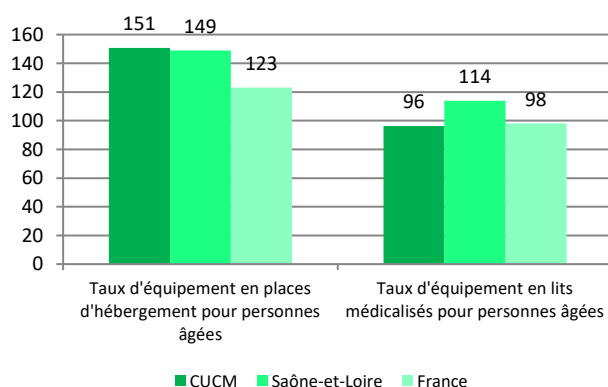


Source : DDT – Anah 71

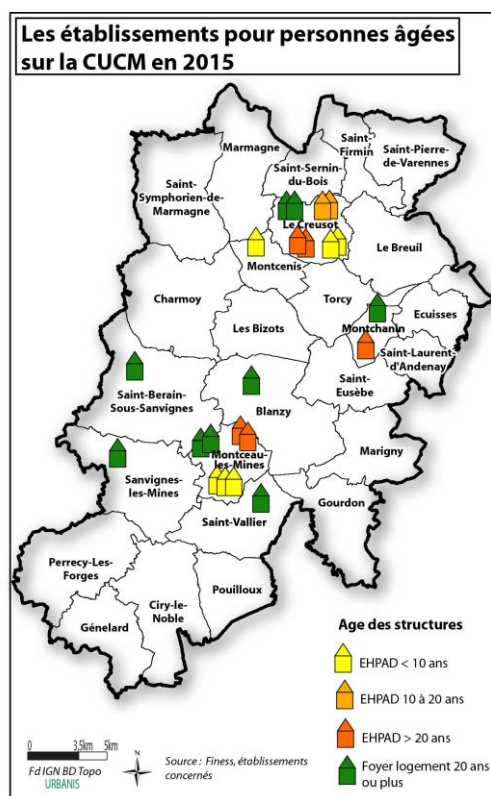
Une offre d'équipement satisfaisante quantitativement mais vieillissante

En 2015, le territoire compte 1 822 places en établissements réservés aux personnes âgées réparties comme tel : 1164 en EHPAD pour des personnes dépendantes et 658 places en foyers-logements. On dénombre 22 établissements différents dont 15 sont situés sur l'une des deux villes-centres (8 au Creusot et 7 à Montceau).

Taux d'équipement pour personnes âgées en 2015



Le taux d'équipement pour personnes âgées est de 151 places d'hébergement pour 1000 habitants âgés de 75



¹¹ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

ans ou plus. A titre de comparaison, ce même taux d'équipement est de 149 pour 1000 à l'échelle du département et de 123 pour 1000 à l'échelle nationale. La CUCM dispose donc d'un nombre de places d'hébergement pour personnes âgées conséquent, dans la moyenne départementale et supérieure à la moyenne nationale.

Le taux d'équipement en lits médicalisés (EHPAD¹²) sur le territoire est en revanche légèrement inférieur aux moyennes : 96 pour 1000 habitants sur la CUCM, contre 114 en Saône-et-Loire et 98 en France.

Bien qu'importante, l'offre est quelque peu vieillissante, notamment en ce qui concerne les foyers logements. Les 9 foyers logements recensés ont été construits il y a plus de 20 ans. Un seul d'entre eux a fait l'objet de gros travaux de réhabilitation récemment et deux autres doivent faire l'objet de travaux en 2015 ou 2016. Les EHPAD sont par contre plus récents. La moitié d'entre eux a été construit il y a moins de 10 ans, 3 autres ont fait l'objet de travaux récemment et un doit faire l'objet d'un projet de travaux prochainement.

Source : INSEE, RGP 2011, établissements pour personnes âgées

La quasi-totalité des établissements dédiés aux personnes âgées sur le territoire affichent des taux d'occupation proches de 100% (entre 89% et 100%), à l'exception du foyer logement de Sanvignes-les-Mines où le taux d'occupation est de 61%. Ceci s'explique principalement par son aire d'influence limitée (Sanvignes, Perrecy et Ciry principalement) du fait de la forte proximité de foyers logements à Montceau, Saint-Vallier, Saint-Bérain-sous-Sanvignes et par la typologie du foyer, bâtiment collectif (6 niveaux avec 14 logements par étage) ancien (1973) ne répondant plus tout à fait à la demande actuelle plutôt portée vers l'habitat individuel.

Hormis à Sanvignes, la plupart des établissements ont des demandes en attente. L'offre proposée, bien que parfois vieillissante, répond donc à un besoin croissant sur le territoire.

Afin de compléter l'offre existante sur le territoire et pour répondre à la demande croissante, la commune de Torcy réfléchit actuellement à créer un EHPAD, en partenariat avec la MSA¹³. L'OPAC a également engagé une réflexion pour créer une résidence sénior.

Les autres solutions de logements et d'hébergement adaptées sur le territoire

Dans le parc public

Dans le parc locatif social du territoire, les bailleurs réalisent régulièrement des travaux d'adaptation des logements et des immeubles (aménagement de salles de bain, installation de volets roulants, mise en place d'ascenseurs).

A titre d'exemple, Villéo a adapté une quarantaine de logements à Montceau-les-Mines en 2014 (5000 à 6000€ de travaux par logement). Dans le parc collectif, le bailleur a installé des ascenseurs. Dans le parc individuel minier, l'intervention se fait au cas par cas à la demande des locataires. Ce parc ancien n'est généralement pas adapté aux personnes à mobilité réduite. L'accès au logement se fait par quelques marches.

L'OPAC a pour sa part installé une quarantaine d'ascenseurs sur le parc collectif de la CUCM en 2014.

La part de locataires âgés étant importante dans le parc locatif social sur la CUCM (dans le parc de l'OPAC, 60% des locataires ont plus de 60 ans), la question de son adaptation est essentielle pour répondre aux besoins de ses occupants.

¹² Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

¹³ Mutualité Sociale Agricole

Les familles d'accueil

Le Conseil Départemental de Saône-et-Loire pilote un dispositif d'accueil familial pour les personnes âgées et / ou handicapées. Les ménages qui souhaitent accueillir ces personnes peuvent être aidés pour aménager et adapter leur logement en fonction des besoins. Sur la CUCM, on recensait en 2014 4 familles d'accueil pour personnes âgées. Cette solution, si elle est difficilement « généralisable », pourrait être développée afin d'offrir aux personnes âgées du territoire une solution intermédiaire entre le maintien à domicile et le passage en établissement spécialisé (maison de retraite ou EHPAD).

Les jeunes et l'accès au logement

Les jeunes sont un public ayant des besoins en logement à la fois spécifiques et variés. En effet, selon leur âge, leur situation professionnelle et personnelle, leurs besoins peuvent être différents. Ces jeunes peuvent être en début de parcours professionnel, sans emploi ou étudiant, en ménage, seul ou chez leurs parents, chaque situation correspondant à un besoin en logement ou en hébergement particulier.

Une offre adaptée à améliorer et à renforcer pour favoriser le maintien des jeunes sur le territoire

Cadastre sociodémographique : des jeunes qui quittent le territoire

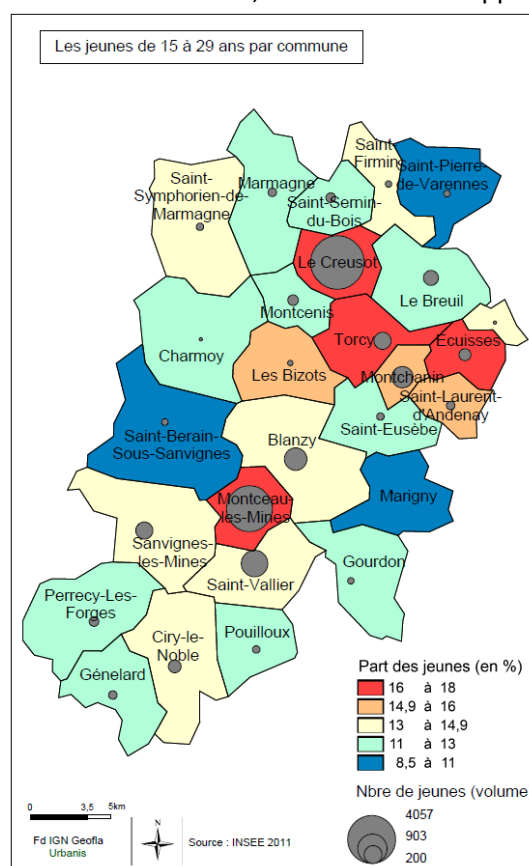
Avant d'analyser l'offre en logement dédiée aux jeunes sur le territoire, il convient de rappeler quelques éléments sociodémographiques, à savoir le volume et la proportion de jeunes vivant dans le territoire et leur évolution dans le temps.

La CUCM comptait en 2011 (*recensement INSEE*) environ 13 800 jeunes âgés de 15 à 29 ans, soit 15% de la population du territoire, une proportion similaire à ce que l'on observe à l'échelle du Département.

Si le territoire perd des habitants depuis de nombreuses années, cette baisse démographique n'est pas homogène sur toutes les classes d'âge. Certaines sont en effet plus fortement touchées que d'autres par cette diminution. C'est notamment le cas de la classe d'âge 15-29 ans, qui est celle qui a connu la plus forte baisse entre 1999 et 2011 (-21%), juste derrière la tranche d'âge 30-44 ans qui a connu une baisse de 22%. Ce constat montre la difficulté de la CUCM à maintenir les jeunes sur le territoire.

Plusieurs hypothèses peuvent être avancées pour tenter d'expliquer ce phénomène :

- L'installation des biactifs¹⁴ sur l'axe Creusot-Chalon mais sur une commune extérieure à la CCM (plus proche de Chalon) ;
- Un déficit d'offre locative adaptée aux besoins sur le territoire : que ce soit dans le parc locatif privé ou public, les logements sont majoritairement anciens et collectifs et ne



¹⁴ Ménages dont une personne travaille sur la CUCM et l'autre sur l'agglomération chalonnaise

correspondent plus à la demande actuelle des ménages (typologie, configuration, agencement...). Malgré certains projets, dans le parc public notamment, une grande partie du parc reste encore à améliorer ;

- La réalité économique qui oblige parfois les jeunes à quitter le territoire pour trouver un emploi.

Les raisons de la difficulté des jeunes à se maintenir sur le territoire ne sont pas donc pas uniquement liées à l'offre en logement. Elles concernent également le manque d'attractivité général du territoire pour les personnes de cette tranche d'âge (économie, image, cadre de vie, vie culturelle...).

Des jeunes en situation de précarité

Une grande partie des jeunes vivant sur le territoire ont une situation professionnelle instable, rendant difficile l'accès à un logement autonome.

Ainsi, près de la moitié (49%) des personnes âgées de 20 à 25 ans vivent encore chez leurs parents. Cette proportion n'est pas étonnante, du fait qu'une partie de ces jeunes sont encore étudiants mais elle est toutefois supérieure à la proportion observée sur le département (46%).

Parmi ces jeunes, 10% travaillent à temps partiel, 24% sont au chômage et 22% ont une situation professionnelle non sécurisée (apprentissage, stage, intérim, CDD). Ces situations n'offrent pas toujours les garanties nécessaires pour l'accès au logement autonome (revenus insuffisants, temps d'occupation inadaptés pour les apprentis...).

Le parc locatif social offre toutefois une réponse adaptée à certaines situations et les jeunes y accèdent assez facilement sur la CUCM. Les 20-29 ans représentent 22% des demandeurs en logement social du territoire et 32% des attributaires, soit la tranche d'âge la plus représentée dans le demande et les attributions de logements sociaux du territoire. Ces proportions sont les mêmes que celles observées à l'échelle du Département.

L'offre en Foyer de Jeunes Travailleurs

On recense deux foyers de jeunes travailleurs sur le territoire : un de 69 places au Creusot et un de 76 places à Montceau.

Les jeunes hébergés dans les FJT sont majoritairement des hommes d'une vingtaine d'années (généralement entre 18 et 25 ans, moyenne d'âge de 21 ans) et venant d'une autre région. Si la situation des jeunes pouvant prétendre à une place en FJT est variée (CDI, CDD, intérim, étudiants, stagiaires...), les jeunes employés en CDD sont les plus représentés parmi les jeunes hébergés dans les FJT du Creusot et de Montceau. Cependant, ces jeunes sont souvent en situation de précarité financière, ce qui laisse supposer que les CDD correspondent à des emplois peu rémunérés ou à temps partiel. Ces jeunes doivent parfois assumer les charges de deux logements : la place en FJT qu'ils occupent la semaine et le logement familial qu'ils occupent le week-end (dans une autre région).

Au vu du taux d'occupation des deux structures, l'offre existante répond au besoin local même si elle ne permet pas de couvrir tous les champs. Elle n'est par exemple pas adaptée pour des familles (logements trop petits) ni pour des séjours fractionnés (quelques jours par semaine par exemple).

L'offre FJT sur la CCM est jugée suffisante d'un point de vue quantitatif. En revanche, elle est perfectible d'un point de vue qualitatif, notamment à Montceau-les-Mines, où des besoins d'amélioration énergétique du bâtiment ont été identifiés.

L'offre en logement pour les étudiants, stagiaires et apprentis

Le campus du Creusot réunit 1500 étudiants répartis sur les formations suivantes : licences, masters, IUT, école d'infirmiers et BTS dans certains lycées.

Pour se loger, plusieurs solutions s'offrent aux étudiants :

- les résidences universitaires gérées par le CROUS : 365 places réparties sur 3 résidences (« Les Acacias » : 191 chambres et 48 T1 bis, « Jean Moulin » : 78 appartements et « Puebla » : 48 appartements)
- une résidence privé « Pythagore »
- le foyer des jeunes travailleurs du Creusot
- le parc social
- le parc locatif privé diffus

Parmi les trois résidences gérées par le CROUS, deux (« Les Acacias » et « Puebla ») présentent des taux d'occupation assez bas du fait :

- d'une localisation excentrée,
- de bâtiments vétustes,
- de loyers élevés par rapport au marché local et à la qualité des logements,
- d'une offre en logement abondante, notamment dans le parc locatif social,
- d'une population étudiante de proximité qui continue de vivre au domicile familial.

La troisième résidence (« Jean Moulin »), située sur le Campus, est plus récente et présente un taux d'occupation satisfaisant.

La convention de gestion entre le CROUS et l'OPAC, propriétaire des résidences des Acacias et Puebla, est en cours de renégociation. La convention actuelle se terminait en juin 2015 mais elle devrait être poursuivie. Les deux bâtiments nécessiteraient toutefois quelques travaux de réhabilitation afin de repositionner l'offre de manière plus attractive sur le marché local. De plus, un partenariat plus approfondi entre le CROUS et les communes du territoire permettrait sans doute d'atteindre des taux d'occupation plus satisfaisants. En effet, la possibilité de résider à la nuitée dans les chambres de la résidence des Acacias est très peu connue des maires et employeurs locaux. Or, plusieurs entreprises implantées sur la CUCM recrutent des stagiaires ou des jeunes en alternance ou en apprentissage avec des besoins en logement très spécifiques (pour quelques mois seulement ou bien pour des séjours fractionnés : 2 jours par semaine, 2 semaines par mois...). En dehors de l'offre FJT ou en résidence du CROUS, il est très difficile de trouver une solution adaptée à ces situations sur le territoire.

La problématique d'hébergement est d'autant plus compliquée pour les jeunes non motorisés, en apprentissage sur les communes proches du Creusot ou de Montceau sur lesquelles l'offre de transport public est peu développée et où les solutions d'hébergement adaptés sont inexistantes.

Les logements des publics défavorisés

Des situations de précarité marquées notamment dans le parc social

Le territoire se caractérise par l'importance des situations de précarité. Ainsi, un ménage sur 5 vit sous le seuil de pauvreté¹⁵. Cette précarité est davantage marquée dans le parc locatif social où près de 50% des locataires vivent sous ce seuil et où les revenus des ménages ont diminué entre 2008 et 2011 (le revenu annuel médian des ménages par Unité de Consommation¹⁶ dans le parc locatif social

¹⁵ Revenus inférieurs à 900 € par mois pour une personne

¹⁶ Les revenus fiscaux localisés sont établis à partir du fichier des déclarations de revenu des personnes physiques. Le revenu fiscal médian est le revenu qui divise la population en deux parties : la moitié de la population a un revenu fiscal inférieur au revenu fiscal médian et la moitié un revenu supérieur. Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé

est passé de 11530€ en 2008 à 10951€ en 2011), signe d'un renforcement de la précarité des ménages.

La précarité touche plus particulièrement les jeunes ménages sur la Communauté Urbaine du Creusot Montceau. Tous statuts d'occupation confondus, environ 30% des ménages de moins de 30 ans vivraient sous le seuil de pauvreté (*Source : Insee-DGFiP Revenus fiscaux localisés des ménages*), soit une proportion bien plus élevée que sur le département de Saône-et-Loire où moins de 20% des ménages de moins de 30 ans sont dans cette situation.

La mobilisation du FSL (Fonds de Solidarité Logement)

L'analyse de la mobilisation des aides aux logements et notamment du FSL donne généralement une idée assez précise de l'importance de la problématique de la précarité des ménages sur un territoire donné. Ce fonds, géré par le Département, est mis en place pour aider toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières pour accéder ou se maintenir dans un logement décent et indépendant et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques. En 2014, 2110 aides ont été accordées à des ménages de la CUCM pour l'accès au logement, le maintien dans le logement ou pour lutter contre la précarité énergétique (règlement des impayés de factures de gaz ou d'électricité). La CUCM a mobilisé 24% des aides versées au titre du FLS en 2014 alors qu'elle ne regroupe que 17% de la population du Département. Ceci confirme l'existence d'une problématique de précarité des ménages plus marquée sur la CUCM que sur d'autres territoires de Saône-et-Loire. De plus, ce niveau de précarité ne diminue pas puisque le nombre d'aides attribuées au titre du FSL sur la Communauté Urbaine est stable entre 2012 et 2014.

Les allocataires de la CAF (Caisse d'Allocation Familiale)

L'analyse des données de la CAF permet également de préciser le niveau de la précarité sur un territoire ainsi que les caractéristiques des ménages concernés. On recense sur la CUCM 16700 ménages allocataires de la CAF. Ces allocataires concentrent un certain nombre d'indicateurs de fragilité qui montrent encore une fois que la précarité touche particulièrement les ménages de la CUCM :

- On recense parmi les allocataires CAF une part non négligeable de jeunes de moins de 30 ans (18%) et de personnes âgées de plus de 60 ans (15%). A titre de comparaison, le département de Saône-et-Loire compte 17% de jeunes ménages allocataires et 11% de ménages âgés allocataires.
- Les allocataires bas revenus¹⁷ sont davantage représentés sur la CUCM (34% de l'ensemble des allocataires) qu'à l'échelle du Département (32%).
- La part de familles monoparentales à bas revenus parmi les ménages allocataires est plus importante sur la CUCM (29%) qu'en Saône-et-Loire (27%)

La précarité des ménages impacte fortement le budget qu'ils consacrent à leur logement. Nous avons vu précédemment qu'1/4 du budget FSL du Département était consacré à la CUCM. Les prestations versées par la CAF confirment cette précarité par rapport au logement. Ainsi, 64% des prestations CAF versées y sont liées (APL, Allocation de logement familiale, Allocation de logement sociale) contre 54% au niveau du Département. Les personnes isolées sont particulièrement fragiles puisqu'elles concentrent 54% des aides au logement versées sur la CUCM contre 48% à l'échelle de la Saône-et-Loire.

par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée 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.

¹⁷ Environ 1000€ de revenu mensuel pour une personne.

Le logement et l'hébergement temporaire et d'urgence

On recense plusieurs solutions d'hébergement pour les publics les plus en difficulté sur le territoire de la CUCM :

L'hébergement temporaire

Le territoire dispose de 2 CHRS¹⁸ de 27 et 45 places situés rue Saint Henri et rue de la Marne au Creusot. L'offre proposée est constituée d'appartements. Dans ces centres, la durée moyenne d'occupation est de 9 mois. Ces centres sont actuellement sur occupés mais plusieurs projets en cours sur le territoire devraient venir compléter l'offre existante. L'offre actuelle permet surtout d'accueillir des personnes isolées. L'accueil des familles est en revanche plus compliqué. Une pension de famille est en projet et pourrait permettre de pallier à ce manque.

L'hébergement d'urgence

Lorsqu'un ménage doit faire face à des difficultés soudaines (incendie, violences conjugales), il doit pouvoir être relogé en urgence dans un logement ou une structure d'hébergement adaptée. Sur la CUCM, il existe des conventions avec des hôtels permettant de reloger rapidement des familles mais cette solution n'est pas complètement satisfaisante selon les partenaires concernés (association le Pont notamment, et les services de l'Etat) car elle n'est pas adaptée aux ménages familiaux. Pour compléter cette offre, le foyer des jeunes travailleurs de Montceau-les-Mines dispose de 4 logements réservés aux situations d'urgence.

Des solutions de logements indépendants en diffus

Afin de pouvoir orienter les personnes mal logées en situation de précarité social vers des solutions de logements durables, les acteurs locaux (l'UDAF, l'association le Pont, le Secours Catholique) signent des conventions avec des bailleurs publics et privés afin de gérer leurs biens et d'y loger un ménage ou une personne en difficulté. Au terme d'une certaine durée, le bail peut revenir directement au ménage logé, lui permettant ainsi de glisser petit à petit vers un logement autonome.

Le Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile

Enfin, le territoire accueille un centre d'accueil des demandeurs d'asile. Comme pour les publics précaires, l'association le Pont signe des conventions avec des bailleurs pour pouvoir gérer des logements et y loger ces ménages. Il y aurait une centaine de places réservées aux demandeurs d'asile sur la CUCM (réparties de manière diffuse dans plusieurs logements).

L'accueil des gens du voyage

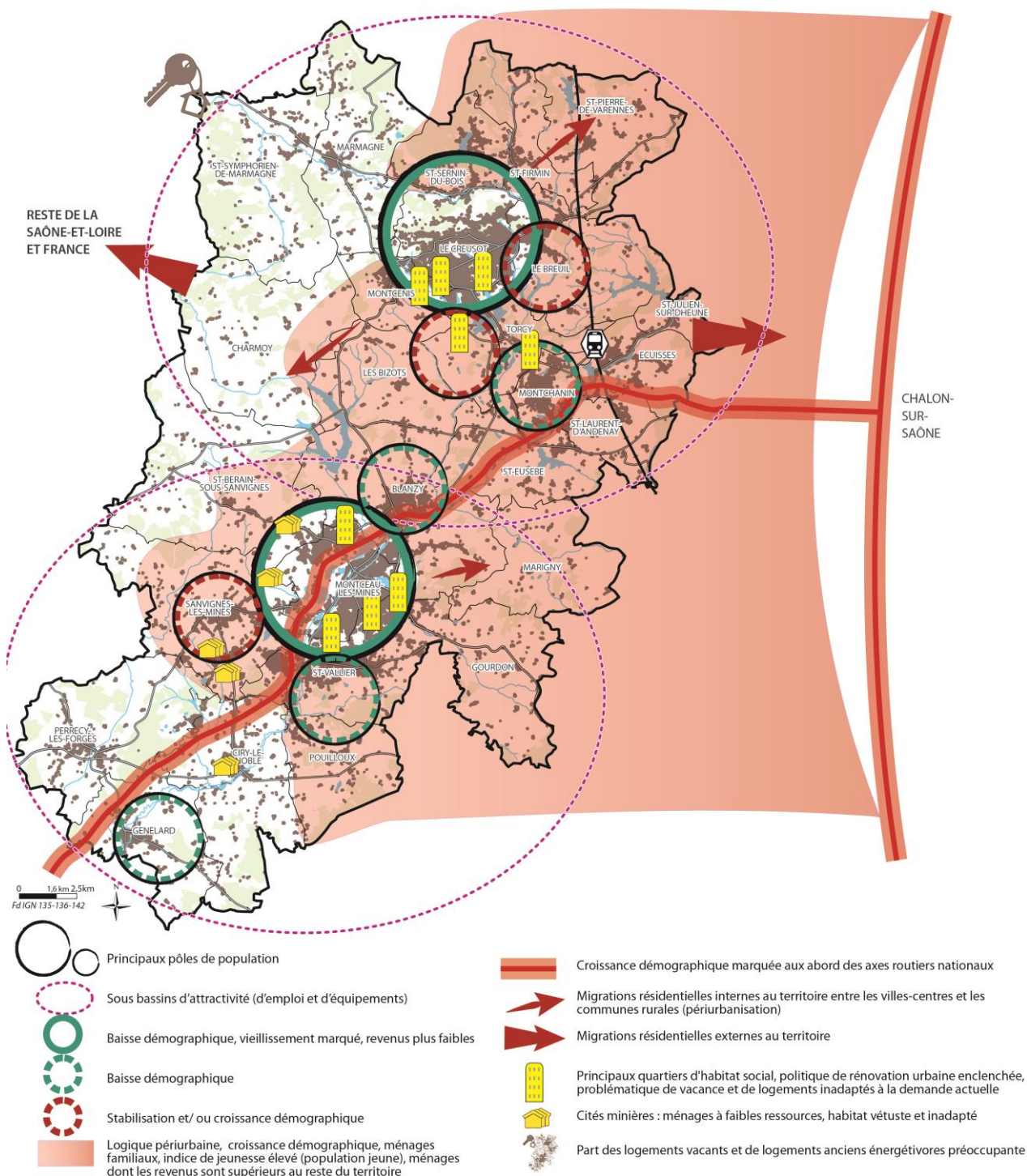
Le territoire remplit ses obligations en matière d'aires d'accueil des gens du voyage. Il dispose de 86 places réparties sur 3 aires à Torcy (34 places), Montchanin (18 places) et Montceau-les-Mines (34 places). On constate cependant assez peu de mouvement sur ces aires avec des caravanes qui y restent à l'année ce qui détourne les aires d'accueil de leur fonction première, à savoir accueillir temporairement des caravanes. Le mode d'occupation actuel s'apparente à une forme de sédentarisation.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage élaboré pour la période 2012-2018 met en revanche en évidence la nécessité pour la CUCM de mettre à disposition des gens du voyage un terrain d'1 hectare et présentant des équipements minimum (point d'eau et d'électricité, dispositif de ramassage des ordures ménagères...) pour les « grands passages » (accueil de groupes de 50 caravanes maximum).

¹⁸ Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

4. Synthèse des dynamiques résidentielles

CARTE DE SYNTHESE DES DYNAMIQUES RESIDENTIELLES



Le diagnostic a mis en évidence plusieurs enjeux liés à :

Un contexte démographique fragile, mais diversifié

A l'horizon 2030, le territoire devrait compter davantage de ménages âgés et de personnes seules, moins de familles et de ménages d'actifs. La stagnation des revenus et la croissance de la vulnérabilité énergétique devraient également perdurer, voire s'accroître.

Enfin, l'attractivité démographique fragile du territoire s'inscrit dans un contexte régional et départemental moins porteur et concentré sur l'axe Rhin-Rhône, même si les besoins de main d'œuvre locale peuvent générer une petite croissance (excédent migratoire).

Ces grandes évolutions sociodémographiques vont générer des besoins en logements et services au cours des prochaines décennies, à adapter en quantité et en qualité.

Le maintien d'une armature urbaine solide, offrant services, emplois et logements accessibles pour les populations, constitue un enjeu majeur. La limitation des phénomènes de desserrement et le renforcement des villes paraissent nécessaires.

En effet, les villes-centres et leur première couronne, qui concentrent l'offre de services et équipements, peinent à maintenir leur attractivité voire à la renforcer du fait de la perte de population, tandis que l'attractivité des communes périurbaines et rurales pour l'accession à la propriété génère des besoins en services et moyens de déplacements pour les nouveaux arrivants.

La production future de logements

On a pu constater un certain décalage entre les ménages présents sur le territoire plutôt petits, notamment dans les villes centres et l'offre en logements produits essentiellement orientée vers le pavillonnaire (plutôt de grands logements). Un des enjeux de la future politique de l'habitat sur la CUCM sera de **produire une offre en logements qui corresponde à la composition des ménages** présents sur le territoire mais également aux potentiels nouveaux ménages que le territoire souhaite accueillir (jeunes couples, petits ménages familiaux...). Cela nécessitera de **cibler davantage les logements produits tout en maîtrisant la production** afin qu'elle puisse se faire là où sont les besoins et de manière plus diversifiée et adaptée à l'ensemble des demandes. Cette production neuve plus ciblée devra notamment permettre de **créer les conditions de l'attractivité résidentielle des deux villes centres** qui, à l'heure actuelle, perdent des habitants et accueillent très peu de ménages familiaux.

La rénovation énergétique du parc de logement

Le parc de logement de la Communauté Urbaine est majoritairement ancien et n'a pas fait l'objet de rénovations continues depuis sa construction. De très nombreux logements sont aujourd'hui très énergivores du fait d'un défaut d'isolation thermique. **Certaines actions ont été engagées afin d'enclencher une rénovation énergétique du parc** (OPAH, réhabilitation du parc public). Elles devront être pérennisées afin de poursuivre cette dynamique et de la faire progresser. Certains secteurs sont particulièrement touchés par cette problématique énergétique et notamment les **centres urbains et les cités minières** qu'il conviendra de traiter en priorité. Sur ces quartiers, l'amélioration énergétique n'est pas la seule problématique. Le parc est aussi souvent concerné par une problématique de vacance et de dégradation.

1.1. Le parc de logement vacant

La vacance, sur le parc public comme sur le parc privé est une problématique importante du territoire en matière d'habitat. L'OPAH lancée en 2013 permet avant tout d'agir sur l'amélioration du

parc occupé. Un des enjeux pour la suite de ce programme et pour la futur politique en matière d'habitat sera de **favoriser la remise sur le marché des logements vacants en proposant, une fois réhabilités, des logements de qualité**. L'OPAH peut agir sur ce volet mais d'autres actions peuvent venir compléter cet axe, notamment la réhabilitation du parc locatif public dans lequel la vacance est importante sur certains programmes.

Si certains bailleurs ne parviennent pas à louer leur bien, d'autres préfèrent le mettre délibérément hors marché en ne le proposant plus à la location. Un des enjeux à venir sera de **limiter la rétention foncière en favorisant la mutation de biens immobiliers, aujourd'hui hors marché**.

Travailler sur la vacance poursuit un double objectif :

- Requalifier un parc vétuste et dégradé (image des quartiers) ;
- Produire des logements pour répondre à la demande sans consommer de nouveaux espaces (potentiel existant).

Le parc de logements indignes

L'OPAH n'a pour le moment pas permis de repérer un potentiel important de logements indignes. Or, les analyses statistiques et les échanges avec les acteurs du territoire montrent qu'il existe des situations de mal logement préoccupantes sur la CUCM. L'identification de cette problématique étant surtout basée sur le repérage, il conviendra de **renforcer le repérage partenarial** notamment dans le cadre l'OPAH en cours.

Le parc locatif social

La CUCM a engagé depuis plusieurs années des projets de renouvellement importants dans le parc locatif social dans certains quartiers identifiés comme prioritaires dans les deux Villes Centres et leur périphérie (GPRU). Cependant, plusieurs quartiers et programmes restent à traiter afin de leur redonner une attractivité résidentielle. Il conviendra donc de **poursuivre les projets de renouvellement urbain** mais également **d'intervenir sur des quartiers fragilisés non traités dans le cadre du GPRU**.

Ce renouvellement du parc locatif social devra permettre **d'agir sur la vacance (technique et structurelle)** parfois importante dans certains programmes et parfois renforcée par l'arrêt d'exploitation de certains immeubles. Ces arrêts ont un impact assez négatif sur la vie et le fonctionnement des quartiers. Afin de limiter ces impacts, l'enjeu sera de **maîtriser la vacance et sa progression**.

Dans l'agglomération de Montceau-les-Mines, une partie des logements locatifs sociaux est du **parc minier**. Ce parc, qui caractérise le territoire et témoigne de son passé industriel et minier, n'est cependant pas valorisé et souvent en mauvais état et inadapté. Ce parc, qui appartient à Villéo **devra donc être protégé et réhabilité afin de préserver son identité**. On pourrait imaginer la mise en place de mesures de protection. Cependant, cet enjeu ne concerne pas uniquement le parc social puisqu'une partie de ce parc est privée et occupée par des ménages modestes, ayant peu de ressources pour engager des réhabilitations qualitatives. Un soutien et un encadrement à la rénovation de ce patrimoine permettrait donc de le préserver tout en améliorant les conditions de vie des ménages qui y résident.

Si la réhabilitation et l'adaptation du parc existant sera un des principaux enjeux des années à venir sur le parc locatif social, il ne faut toutefois pas occulter le besoin de production de logements neufs, répondant davantage aux besoins des ménages. En effet, une partie du parc existant, ne retrouvera pas, même une fois réhabilité, une attractivité suffisante du fait de sa configuration. Il sera, dans ce cas, préférable de démolir certains programmes et de renouveler une partie de l'offre en proposant

sur le marché des logements neufs davantage en adéquation avec la demande des ménages (logements de qualité, formes urbaines plus variées : petit collectif, individuel groupé...). Dans un contexte budgétaire tendu, il est essentiel que les collectivités puissent poursuivre leur effort de **soutien à la production de nouveaux logements sociaux**.

Afin que le parc de logement social puisse être réhabilité et renouvelé dans de bonnes conditions, **le travail partenarial entre les collectivités** (Communauté Urbaine et communes) **et les bailleurs sociaux du territoire devra être amélioré** (association des collectivités à l'élaboration des projets : échange, consultation ; politique de peuplement ; recherche collective de solution aux principaux freins : financiers notamment...). Ce besoin de renforcement du partenariat et de travail collaboratif est renforcé par l'obligation imposée par la loi ALUR d'élaborer à l'échelle des intercommunalités des **Plans Partenariaux de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs**. Le Plan Partenarial de la CUCM **devra être instauré conjointement avec les bailleurs sociaux**.

Les copropriétés

Le diagnostic a permis de mettre en évidence la présence sur le territoire de **copropriétés fragiles**. Afin que les immeubles concernés n'aggravent pas leurs problématiques, il pourrait être opportun de mettre en place un dispositif d'observation afin, dans un premier temps, de les **recenser** puis, dans un second temps, de **veiller à leur évolution** pour pouvoir agir avant qu'il ne soit trop tard.

Ces immeubles sont souvent situés dans les **quartiers Politique de la Ville** qui voient le parc social se rénover et se renouveler. Il conviendra donc d'**impulser la rénovation des copropriétés privées dans ces quartiers en cours de renouvellement**.

Les besoins des publics fragiles

Les logements et l'hébergement des seniors

Le territoire est fortement concerné par le vieillissement de la population. La question du maintien à domicile des personnes âgées est essentielle car la plupart des logements ne sont aujourd'hui pas adaptés aux difficultés liées à l'âge (étages, absence d'ascenseurs, escaliers étroits, baignoires...). Les politiques menées jusqu'à présent sont axées sur l'adaptation des logements une fois le ménage confronté aux difficultés. L'enjeu pour les années à venir consistera à **mieux anticiper les besoins pour traiter cette problématique et améliorer les conditions de maintien à domicile des personnes âgées**.

La politique d'adaptation du parc de logement passera par :

- la poursuite du volet autonomie de l'OPAH,
- la poursuite du travail de terrain des acteurs intervenant au domicile des personnes âgées (aides à domicile, professionnels de santé...) : repérage, mise en réseau, etc.,
- une meilleure communication et connaissance des dispositifs complémentaires existants en faveur des personnes âgées et du maintien à domicile (APA, aides des caisses de retraite...).

Le territoire est par ailleurs bien doté en matière d'**établissement d'hébergement pour les personnes âgées**. Cependant, l'offre proposée (notamment en foyers logements) est ancienne et n'a pas toujours fait l'objet de travaux de réhabilitation importants depuis sa création. Elle **mériterait d'être restructurée** pour pouvoir continuer à accueillir les personnes âgées dans de bonnes conditions. De plus, pour faire face aux besoins croissants (la tranche d'âge des plus de 60 ans et des plus de 75 ans va progresser dans les années à venir), **il conviendra de renforcer et compléter l'offre existante en hébergement adapté**. D'une manière plus globale, cette offre **devra évoluer afin de**

répondre aux besoins que ce soit en qualité d'accueil, en type de structure ou bien en terme de coût.

Enfin, l'offre « intermédiaire » entre le maintien à domicile et les structures d'hébergement spécialisés est assez peu développée sur la Communauté Urbaine. **La production de logements à destination des séniors** pour les années à venir **devra donc être plus diversifiée pour faciliter les parcours résidentiel de ces ménages. Il conviendra de s'interroger sur la gamme de produits à développer** (appartements dans des immeubles de standing sécurisés et équipés d'ascenseurs, parc social adapté...).

Les logements et l'hébergement des jeunes

La CUCM peine à retenir les jeunes sur son territoire. Si l'offre en habitat n'est pas le seul critère d'attractivité résidentiel (l'économie et le cadre de vie notamment y contribuent également), elle y participe fortement. Sur un territoire détendu comme la Communauté Urbaine, il est essentiel de pouvoir offrir une gamme de logements adaptée à la diversité des situations (jeunes seuls, jeunes couples, couples avec enfants, accession libre/aidée à la propriété, locatif social/privé abordable, appartement ou maison...). **La réflexion sur les produits logements à développer pour répondre aux besoins des jeunes et favoriser leur maintien sur le territoire** sera un des axes à privilégier dans le PADD et le programme d'action.

En dehors du parc de logements classique public ou privé, le territoire propose également des solutions adaptées à des situations plus particulières (jeunes travailleurs, jeunes en stage ou en apprentissage sur le territoire, étudiants). Si l'offre adaptée est particulièrement développée, **il est nécessaire de la faire évoluer et de la maintenir à un niveau satisfaisant** (aussi bien qualitativement que quantitativement) **afin de couvrir l'ensemble des besoins. La qualité de l'offre en FJT pourrait notamment être améliorée** (sur l'établissement de Montceau en particulier), **notamment en terme de typologie** (la demande porte davantage sur des petits appartements que sur des chambres).

Pour les étudiants, l'offre en résidences est importante au regard de leur nombre sur le territoire. En revanche, leur taux d'occupation n'est pas maximum du fait d'immeubles et de logements parfois vieillissants. Afin de préserver une offre de qualité et d'optimiser l'utilisation des solutions existantes, **il conviendrait d'engager des travaux de réhabilitation, particulièrement sur les deux résidences (les Acacias et Puebla au Creusot) gérées par le CROUS** pour lesquelles le taux d'occupation n'est pas satisfaisant.

Par ailleurs, le diagnostic a permis de mettre en évidence les **difficultés de certains jeunes en stage ou en apprentissage sur le territoire pour trouver un logement adapté**. Les FJT ainsi que les résidences du CROUS peuvent pourtant accueillir des jeunes sur des durées courtes ou fractionnées mais ces solutions (celle du CROUS notamment) ne sont pas suffisamment connues et utilisées à cette fin. Il pourrait être intéressant de **développer un partenariat entre les communes, les employeurs locaux et les structures d'hébergement existantes (FJT, résidences du CROUS) afin de mieux faire connaître l'offre adaptée aux stagiaires, apprentis et alternants.**

Face au constat de personnes âgées aux ressources modestes vivant parfois seules dans de grands logements et à la difficulté pour certains jeunes (étudiants, apprentis) à trouver des solutions adaptées, **il conviendra de réfléchir à la mise en place d'expériences intergénérationnelles**. Ainsi une personne âgée pourrait partager son logement avec un jeune dans le but de favoriser l'entraide et de répondre aux contraintes budgétaires de ces publics (jeunes et personnes âgées) par rapport au logement.

Les publics défavorisés et les gens du voyage

Plusieurs solutions sont déjà mises en place sur le territoire pour répondre aux problématiques d'hébergement des publics les plus en difficulté. **L'offre** est satisfaisante même si elle **pourrait être complétée afin d'apporter une réponse plus adaptée aux familles. Le travail partenarial engagé par les acteurs intervenant sur ces questions est donc à poursuivre** (associations : le Pont, UDAF, Secours Catholique ; bailleurs sociaux ; communes...).

Un des enjeux sera de **mettre en œuvre les projets envisagés** (création d'une pension de famille notamment) et de **poursuivre la recherche de solutions de logements autonomes adaptées aux publics en difficulté** (PLAI, baux glissants...).

Si le territoire est doté d'aires d'accueil des gens du voyage, celles-ci ne remplissent pas leur fonction première car elles sont occupées en permanence par les mêmes caravanes (pas de rotation). Il conviendrait **d'engager une réflexion avec ces ménages, les communes et les bailleurs sociaux pour identifier d'éventuelles solutions plus adaptées et accompagner la sédentarisation de ces ménages** (location de terrain ou vente aux familles).

Enfin, il conviendra pour la CUCM **d'identifier un terrain d'1 hectare disposant d'un minimum d'équipement pour accueillir dans de bonnes conditions des groupes d'une cinquantaine de caravanes maximum** (grand passage).



PLUi CUCM – COMPLEMENT AU DIAGNOSTIC SOCIO- DEMOGRAPHIQUE



Préambule

Le Diagnostic du PLUi a été réalisé en 2015, sur le périmètre des 27 communes membres de la CUCM à l'époque. L'intégration de 7 communes supplémentaires au 1^{er} janvier 2017, nécessite de compléter le document réalisé en 2015.

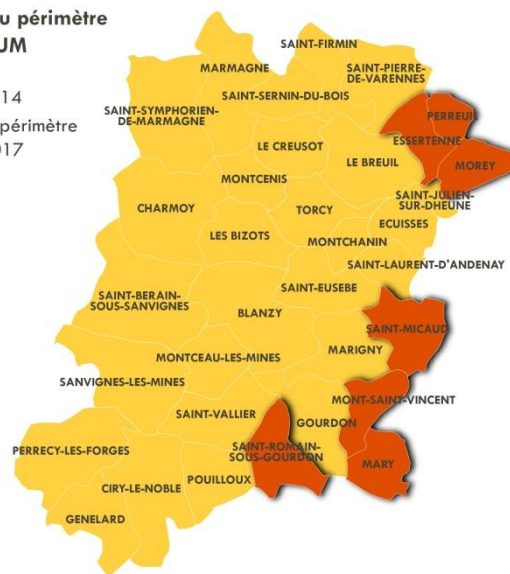
L'inclusion de ces communes ne provoquant pas de changement important en matière sociodémographique, économique et de déplacements, il a été jugé plus simple (plus rapide et moins onéreux) de ne pas reprendre ces 3 cahiers thématiques mais d'y rajouter un simple complément indiquant les éléments essentiels. Dans ces 3 domaines, aucun d'entre eux ne remet en cause ou ne nécessite une inflexion du PADD, qui, rappelons-le, a été élaboré et débattu à l'échelle du nouveau grand périmètre des 34 communes.

L'Etat Initial de l'Environnement et la Synthèse transversale du Diagnostic ont par contre été actualisés territorialement à ces 7 communes et temporellement, pour permettre une évaluation environnementale à jour, et donner une vision d'ensemble du territoire intégrant les dernières données statistiques, réglementaires ou documentaires.

Dans ce cahier sociodémographique, les données INSEE sont présentées à la date de 2011, pour pouvoir les comparer aux données préexistantes dans le livret sur les 27 communes. Dans certains cas, nous avons aussi rajouté des données de 2014, plus récentes.

Elargissement du périmètre de la CUM

■ Périmètre 2014
■ Extension du périmètre en janvier 2017



Caractéristiques démographiques

Population

Les 7 communes représentent 2 500 habitants, et une augmentation de 3 % de la population des 27 communes de la CUCM (95 088 habitants) en 2011.

EVOLUTION POPULATION				
Source INSEE RGP	1999	2006	2011	2014
Essertenne	480	432	452	460
Mary	217	200	236	231
Mont-Saint-Vincent	317	314	335	336
Morey	156	184	208	212
Perreuil	395	411	525	536
Saint-Micaud	203	235	259	274
Saint-Romain-sous-Gourdon	454	492	495	467
Total 7 communes	2 222	2 268	2 510	2 516
Périmètre CUCM à 27 communes	101 791	96 691	95 088	93 572
CUCM (périmètre 2017)	104 013	98 959	97 598	96 088

6 communes sur 7 ont connu une croissance modeste de leur population entre 1999 et 2011, quand l'ensemble de La Communauté (à 27) en perdait modestement. Cette évolution est à rapprocher de

celles des autres communes de la frange Est de la CUCM, qui connaissent, elles aussi, une évolution favorable de leur population -comme toute la Côte Chalonnaise plus à l'Est- du fait de leur positionnement entre les 2 gros pôles d'emplois de l'agglomération chalonnaise d'une part, de La Communauté d'autre part.

L'accroissement entre 1999 et 2011 est tiré, pour toutes les communes par un solde naturel positif (sauf Mont St Vincent) et un solde migratoire positif (sauf Essertenne).

De ce fait :

- la population est un peu moins âgée que la moyenne des 27 autres communes de la CUCM : 25 % de plus de 60 ans contre 31 % -en 2011- ; ce qui est très proche de la moyenne nationale de 24 %.
- La taille des ménages est supérieure : 2,4 personnes par ménage sur les 7 communes (avec un écart de 2,51 à Perreuil à 2,10 à Mont St Vincent) pour 1,9 au Creusot et à Montceau, et 2,2 dans les autres communes.
- Les familles avec enfants (389 ménages) sont proportionnellement un peu plus nombreuses : 38 % contre 26 ou 27 % au Creusot et Montceau, 34 % dans les 25 autres communes

Mouvements résidentiels

Les mouvements résidentiels se jouent avec les territoires proches :

- Pour la moitié ou presque, avec les autres communes de la CUCM, dans un rapport Arrivées/Départs nettement en faveur de ces communes péri-urbaines ;
- l'agglomération chalonnaise, dans un rapport équilibré ;
- le reste de la Saône-et-Loire, à l'avantage net des 7 communes ;
- le reste du territoire français dans un rapport favorable aussi.

Migrations résidentielles entre 2003 et 2008	CUCM		Agglo de Chalon		Agglo de Dijon		reste Saone-&-Loir		Départemt Rhône		Reste de la France		Total	
	Arrivées	Départs	Arrivées	Départs	Arrivées	Départs	Arrivées	Départs	Arrivées	Départs	Arrivées	Départs	Arrivées	Départs
Essertenne	43	64	8	28		5		20		5	35	12	86	134
Mary	19	31		0		1	23	2		3		4	42	42
Mont-Saint-Vincent	59	4					12			7	4	2	75	14
Morey	8	16	29	8			4	8			4	9	45	41
Perreuil	42	19	42	43		7	15		4	4	26	7	128	79
Saint-Micaud	24	8		3		6	28	16			8		60	33
Saint-Romain-sous-Gourdon	80	32	8	4		8	20	4	4		16	19	128	68
TOTAL 7 communes	275	174	86	86	0	27	102	50	8	19	94	53	564	410
%	48,7	42,5	15,2	21,0	0	6,6	18,1	12,2	1,4	4,7	16,6	13,0	100	100

Population actives et CSP

Les actifs sont un peu plus nombreux en proportion (48 % de la population pour 42 % sur les 27 autres communes) et celle-ci reste stable entre 2006 et 2011.

Les professions intermédiaires et les employés constituent les Catégorie Socio-Professionnelle actives dominantes : respectivement 18 et 16 % (11 et 15 sur les 27 autres communes). La part des retraités est toutefois encore supérieure : 29 % (35 % pour les 27 autres)

A la lecture des éléments ci-dessus, on comprendra que les 7 communes ont le même profil sociodémographique que les 25 communes rurales de la CUCM, profil qu'il faut distinguer de ceux des deux villes centres, forts différents, comme le souligne tout le Diagnostic de 2015.

Le logement et l'habitat

Le parc total de logement

En 2011 Source INSEE RGP	Parc total	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	Nombre	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Essertenne	223	187	84%	21	9%	15	7%
Mary	134	100	75%	21	15%	13	10%
Mont-St-Vincent	192	128	67%	42	22%	21	11%
Morey	107	84	79%	19	18%	4	4%
Perreuil	259	207	80%	30	11%	23	9%
St-Micaud	134	109	82%	13	9%	12	9%
St-Romain /s Gourdon	237	197	83%	22	9%	18	8%
Total 7 communes	1 286	1 013	79%	167	13%	106	8%
27 autres communes CUCM	50 301	44 098	88%	1 034	2%	5 169	10%
Total 34 communes	51587	45111	87%	1201	2%	5275	10%

Les 1286 logements des 7 communes représentent une augmentation de 3 % du parc de logements par rapport au périmètre à 27 communes.

Les résidences secondaires y sont nettement plus présentes, en particulier à Mont St Vincent. Leur part décroît doucement

depuis 1982 où elles représentaient 16 % du parc.

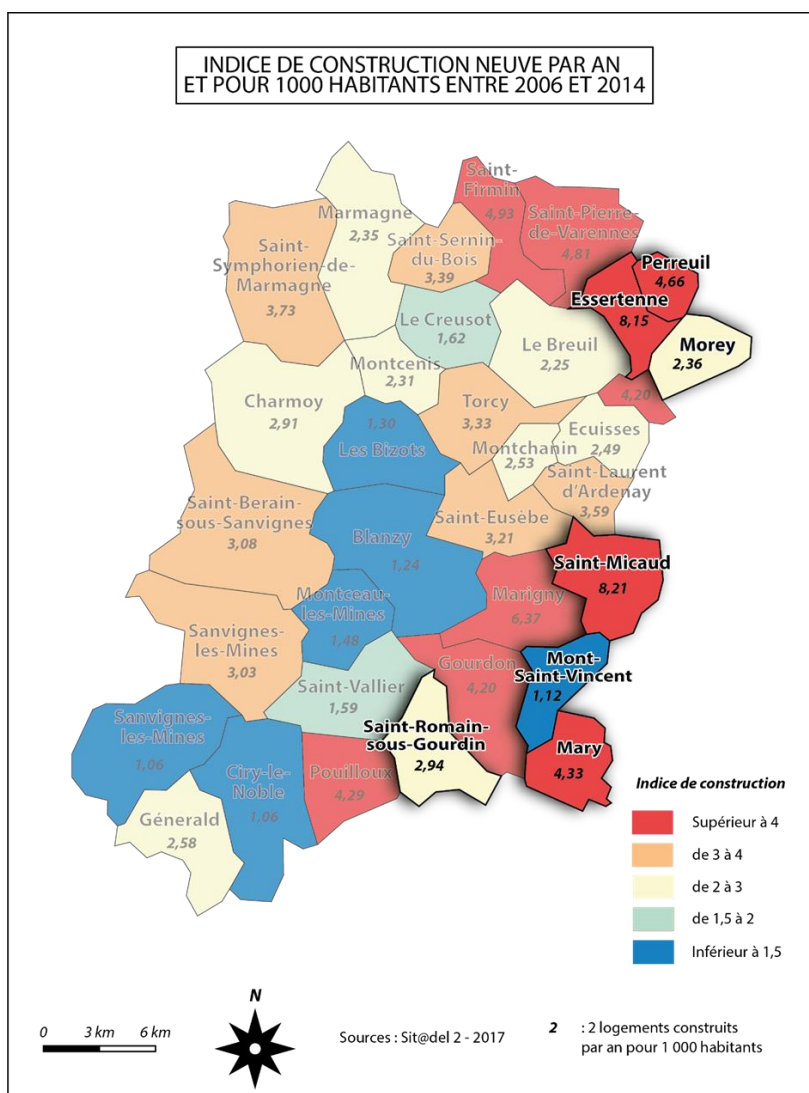
Les logements vacants sont un peu moins nombreux que dans le reste de la CUCM et leur part sur une longue période reste autour de 10 % : 11 % en 1990, 8 % en 2011 et 9 % en 2014.

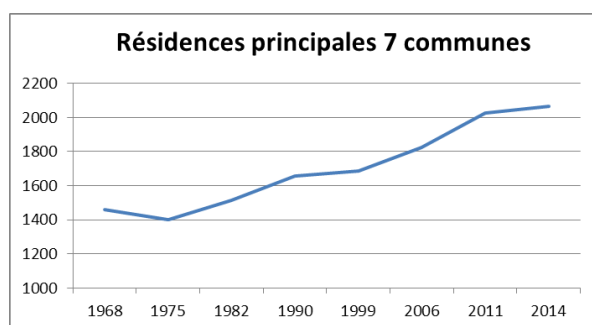
Le bâti est plus ancien et très individuel (95 %). Les problématiques d'économie d'énergies seront communes.

Les résidences principales

La part des propriétaires est écrasante, surtout par rapport aux autres 27 communes : 39 et 41 % au Creusot et à Montceau, 55 % dans les 25 autres communes rurales.

Comme ailleurs, la taille des ménages diminuant, l'accroissement des résidences principales est plus important que celui de la population : + 44,5 % entre 1975 et 2011 (pour + 29 % de





population). Deux périodes d'accroissement sont visibles sur la courbe ci-contre : les années 80 et les années 2000.

Ces 7 communes n'ont pas été concernées par le développement de l'habitat ouvrier, minier et social du XIX^e et surtout XX^e siècle, ni sa chute drastique des années 80-90. Elles bénéficient par contre du phénomène de desserement urbain des agglomérations du Creusot et de Montceau.

La construction neuve

L'accroissement résidentiel est réalisé principalement par la construction neuve : 110 constructions entre 2006 et 2014, soit 12 logements par an, et un indice de construction neuve par an et pour 1000 habitants de 4,86.

Equipements et services

Les 7 communes rurales disposent d'un niveau d'équipement et services de base, comme les autres communes rurales de la CUCM. Les regroupements pédagogiques ont permis le maintien d'école maternelle et élémentaire, le commerce est présent dans 4 communes –surtout les restaurants-, les équipements sportifs de proximité dans 6. Ancien chef-lieu de canton, Mont Saint Vincent dispose encore de services publics particuliers et utiles : gendarmerie, hébergement de personnes âgées, agence postale. Essertenne et Perreuil ont aussi un niveau un peu « supérieur » au groupe.

Equipements et services <i>Source INSEE – BPE 2015</i>	Nombre	Commune
Gendarmerie	1	Mont-Saint-Vincent
Agence postale	2	Mont-Saint-Vincent, Perreuil
Services de réparation automobile	6	Essertenne, Saint-Micaud, Saint-Romain-sous-Gourdon
Artisanat du bâtiment (<i>Maçon, Électricien, Plombier, Menuisier...</i>)	17	Essertenne, Mary, Mont-Saint-Vincent, Morey, Perreuil, Saint-Micaud, Saint-Romain-sous-Gourdon
Services à la population (<i>Coiffeur, restaurant, agence immobilière...</i>)	12 (<i>dont 7 restaurants</i>)	Essertenne, Mont-Saint-Vincent, Perreuil, Saint-Romain-sous-Gourdon
Commerces alimentaires (<i>épicerie, boucherie...</i>)	3	Mont-Saint-Vincent, Perreuil
Commerce spécialisé (<i>horlogerie</i>)	1	Perreuil
Enseignement du premier degré	6 (<i>dont 4 en RPI</i>)	Essertenne, Mary, Mont-Saint-Vincent, Perreuil, Saint-Micaud, Saint-Romain-sous-Gourdon
Masseur-Kinésithérapeute	1	Saint-Romain-sous-Gourdon
Hébergement de personnes âgées	1	Mont-Saint-Vincent
Equipements sportifs	8	Essertenne, Mary, Mont-Saint-Vincent, Perreuil, Saint-Micaud, Saint-Romain-sous-Gourdon

Mais pour l'essentiel des services, les habitants se tournent, et doivent aller, soit au Creusot –pour les 3 communes nouvelles les plus au nord-, soit à Montchanin (Saint-Micaud), soit à Montceau-les-Mines (les 3 communes du sud).

Elles sont donc bien toutes les 7 inscrites dans les bassins de vie de La Communauté.

