

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Pièce 1.5 : Rapport de présentation - Le diagnostic territorial –
Cahier 5 - Contexte démographique et habitat

Arrêt

Elaboration du PLUi du Grand Charolais prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 18 décembre 2019

PLUi du Grand Charolais arrêté par délibération en date du 15 mai 2025

Pour copie conforme,
Gérald GORDAT,
Président du Grand Charolais



Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 15 mai 2025

Gérald GORDAT,
Président du Grand Charolais



TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES.....	1
AVANT-PROPOS	3
Les données utilisées : recensements et modes d'analyse	3
Plusieurs échelles d'analyse.....	5
EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DE LA POPULATION INTERCOMMUNALE	10
Que disent les documents cadres ?	10
La population au 1 ^{er} janvier 2019.....	12
L'évolution de la population depuis 1968.....	14
Un territoire plus dynamique que ses voisins du Pays	18
Une dynamique marquée de vieillissement de la population.....	19
Un phénomène de desserrement des ménages bien présent sur le territoire	22
Des ménages aux ressources modestes.....	26
LES DYNAMIQUES DE L'HABITAT.....	27
Que disent les documents cadres ?	27
Un parc de logements tourné en grande majorité vers un seul produit logement : la maison individuelle.....	29
Un nombre important de résidences secondaires mais mesuré au regard des territoires limitrophes	34
Zoom sur le parc de logements locatifs sociaux (LLS)	37
Des logements anciens pouvant présenter des problèmes de rénovation énergétique.....	41
Une forte vacance des logements en 2018 dans une dynamique de résorption ?.....	47
LES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION NEUVE ET LE MARCHÉ IMMOBILIER	52
Le cadre supra-communal en matière de construction neuve.....	52
Une tendance générale à la baisse de la construction	55
Les dynamiques récentes du marché immobilier	60

L'OFFRE ET LES BESOINS EN LOGEMENTS ET HÉBERGEMENTS DES DIFFÉRENTS PUBLICS SPÉCIFIQUES63

Que disent les documents cadres ?63

Un vieillissement de la population à anticiper64

L'hébergement des personnes handicapées64

ANNEXES.....65

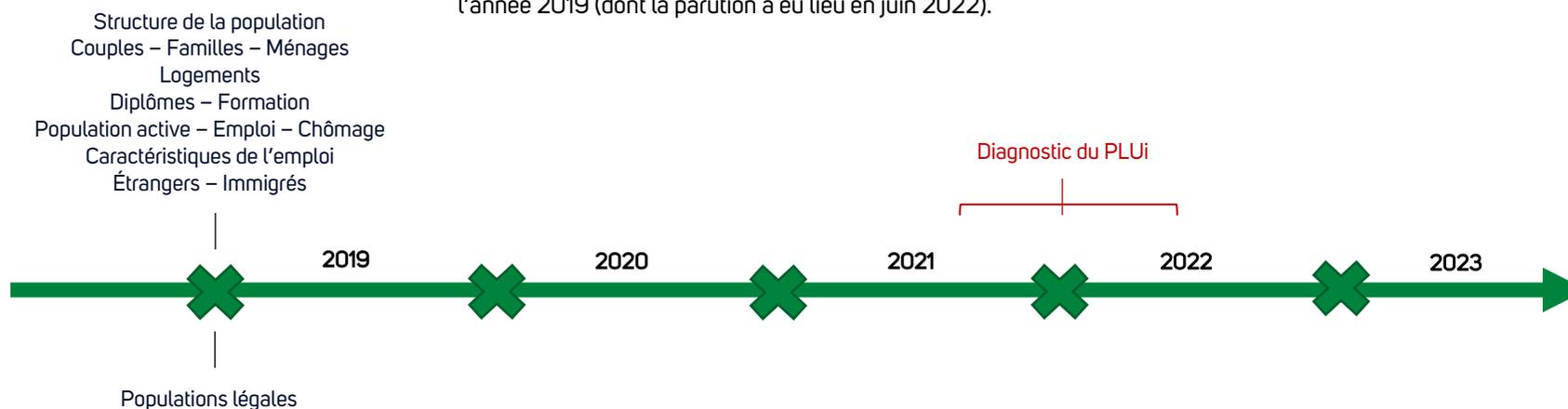
Annexe 1 : Liste des établissements sanitaires, sociaux, médico-sociaux, et de formation aux professions de ces secteurs (Source : FINESS)65

AVANT-PROPOS



Point de vigilance

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



Les données utilisées : recensements et modes d'analyse

Les données INSEE des recensements de la population

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

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

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

Ce diagnostic étant réalisé durant le premier semestre de l'année 2022, les données utilisées portent donc sur l'année 2019 (dont la parution a eu lieu en juin 2022).

Les données de l'INSEE sur les populations légales

Les données de l'INSEE concernant les populations légales sont actualisées tous les ans et mises en ligne à la fin décembre de l'année N+2. Elles portent donc sur l'année 2019 (dont la parution a eu lieu en décembre 2021).

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

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

Les données Sitedel2

Sitedel2 est la base nationale des demandes d'autorisations d'urbanisme gérée par le Service des Données et Études Statistiques (SDES) du Commissariat général au développement durable (CGDD) du Ministère de la Transition écologique.

Sitedel2 est alimentée tous les mois par les données transmises par les autorités compétentes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme en vertu du décret n°2019-472 du 20 mai 2019 prévu à l'article L423-2 du Code de l'Urbanisme.

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

D'autre part, la base Sitedel2 informe des caractéristiques des constructions faisant l'objet des autorisations d'urbanisme :

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

La catégorie « service public ou d'intérêt collectif » regroupe les six sous-catégories suivantes : transports, enseignement et recherche, action sociale, ouvrage spécial, santé, culture et loisirs.

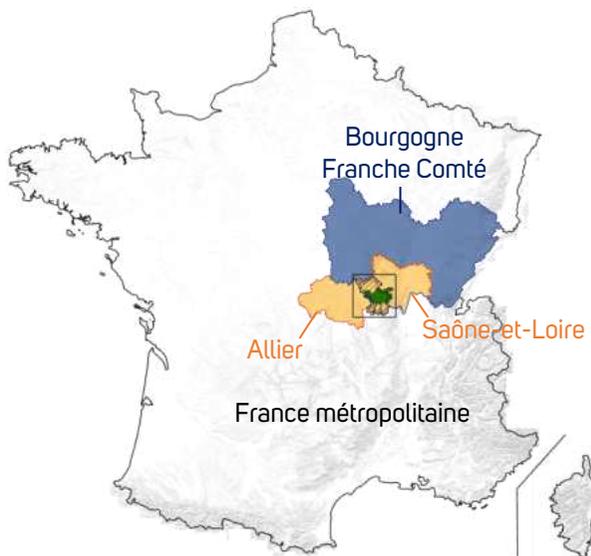


Point de vigilance

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

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

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



Le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS)

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

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

La base de données Demande de Valeurs Foncières (DVF)

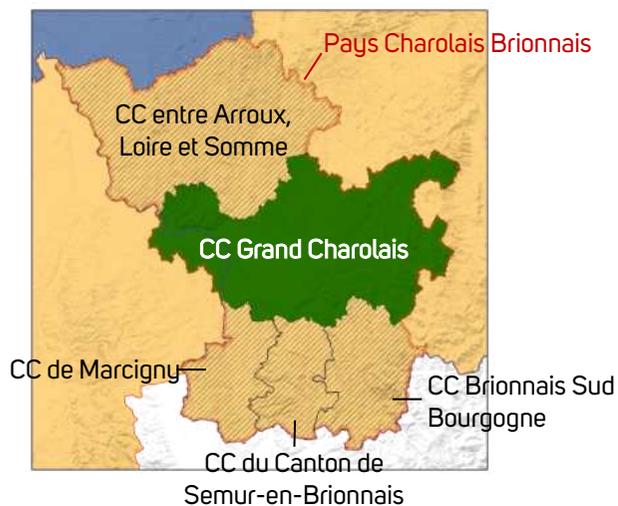
La base de données DVF, publiée et produit par la Direction Générale des Finances Publiques, permet de connaître les transactions immobilières intervenues au cours des cinq dernières années sur le territoire métropolitain et les DOM-TOM, à l'exception de l'Alsace, de la Moselle et de Mayotte.

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

La base de données PERVAL

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

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



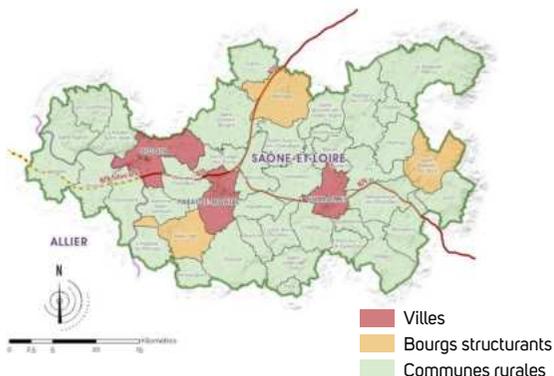
Plusieurs échelles d'analyse

Échelle supra-communautaire

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

- La France métropolitaine ;
- La région Bourgogne Franche Comté. Le territoire de la CC du Grand Charolais est également situé en en partie en région Auvergne-Rhône-Alpes, mais les comparaisons avec ce territoire ne sont pas pertinentes, dans la mesure où seules trois communes sont concernées ;
- Le département de la Saône et Loire ;

Échelles du comparaisons utilisées dans le présent



Le territoire de la CC dans l'armature territoriale du SCOT. Source : SCOT Pays Charolais Brionnais

- Le département de l'Allier ;
- Le Pays Charolais Brionnais et les intercommunalités qui le composent.

Échelle des polarités du SCoT

Le SCoT du Pays Charolais Brionnais territorialise certains de ses objectifs dans une armature urbaine divisée en trois polarités : villes, bourgs structurants et communes rurales – voir par ailleurs : [Que disent les documents cadres ?](#) Il sera ainsi question d'analyser certaines données et de réaliser des comparaisons entre ces différentes polarités.

Échelle des aires d'influences

Le territoire de la CC du Grand Charolais est très étendu avec des dynamiques qui diffèrent d'une partie à l'autre du territoire. Afin de pouvoir analyser ces différences à l'intérieur même de la CC, le présent cahier s'appuie également sur une comparaison des aires d'influences des trois principales villes de la CC.

Pour déterminer ces aires d'influences, la méthodologie d'appuie s'appuie sur le zonage en aire d'attraction défini par l'INSEE en 2020.

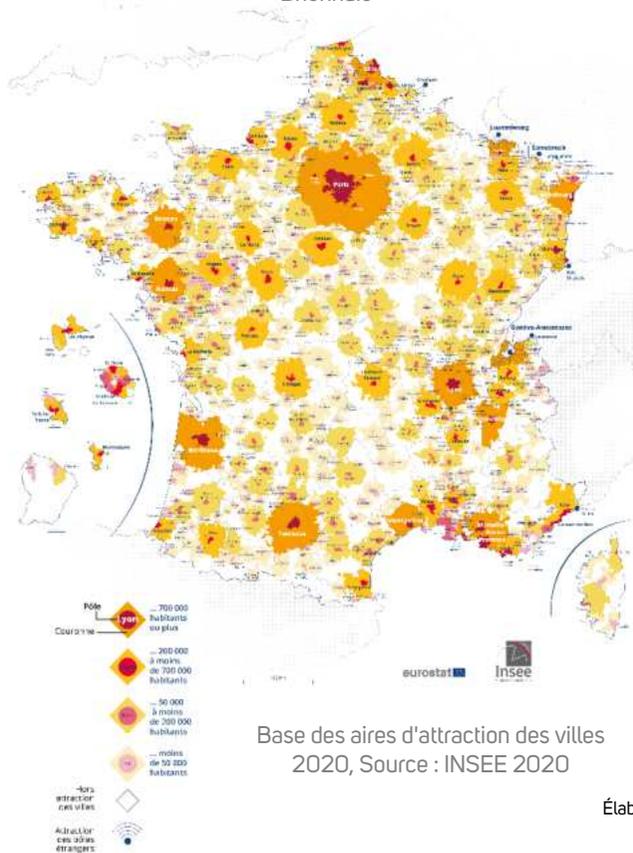
Définition

L'aire d'attraction d'une ville est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes, cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail.

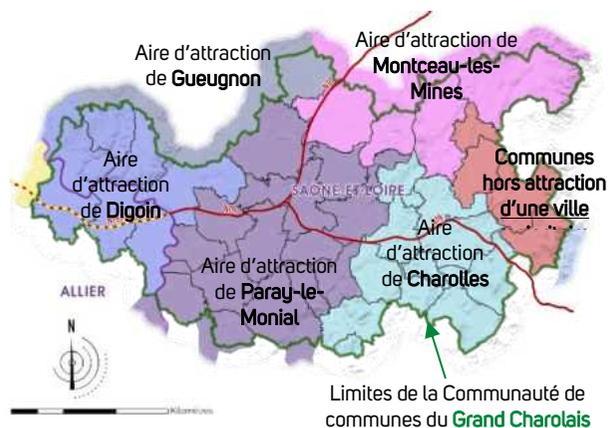
Ce zonage se base sur l'étendue de l'influence d'un pôle urbain sur les communes environnantes. Il remplace le Zonage en Aires Urbaines (ZAU), utilisé depuis 1996 par l'INSEE et mis à jour en 2010, en ajustant les critères permettant de déterminer la polarisation exercée par une ville : en effet, l'INSEE considère avec ce nouveau zonage que les mobilités pendulaires de 15 % des actifs permettent de déterminer une polarisation. Contrairement au calcul du ZAU, celui-ci n'est pas itératif : une commune qui est polarisée par une commune elle-même polarisée par un pôle urbain n'est pas considérée comme appartenant à son aire d'attraction.

Ainsi, d'après ce zonage, le territoire de la CC du Grand Charolais est ainsi majoritairement polarisé par :

- Les trois villes centres du territoire de la CC ;
- Montceau-les-Mines pour les communes situées au Nord-Est du territoire de la CC ;
- Gueugnon pour la commune d'Oudry ;
- Quatre communes, à l'Est du territoire, qui sont positionnées entre plusieurs pôles urbains sont considérées comme « hors d'attraction majoritaire d'une ville » (dissémination des actifs vers plusieurs pôles – voir point de vigilance ci-contre)



Base des aires d'attraction des villes 2020, Source : INSEE 2020

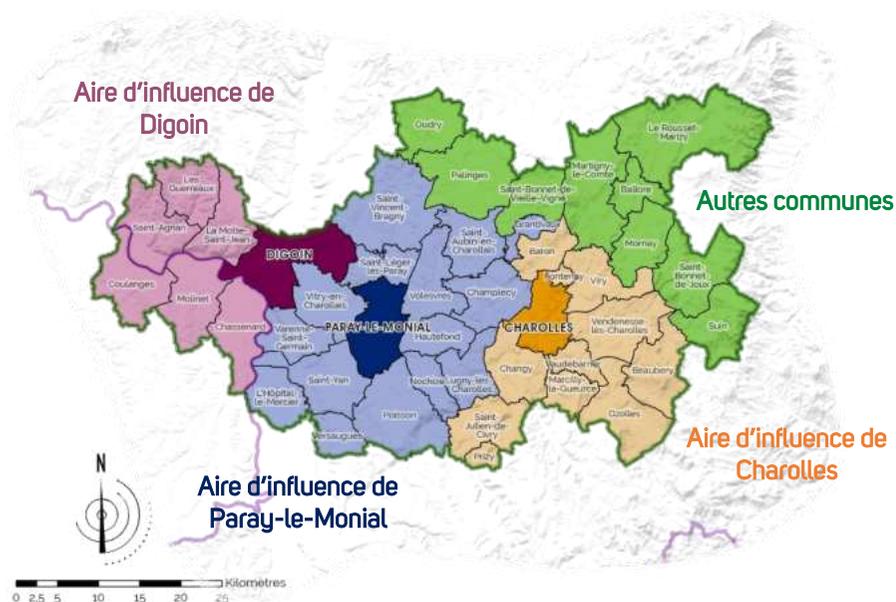


Le territoire de la CC du Grand Charolais dans le zonage en aire d'attraction de l'INSEE.
Source : INSEE, 2020



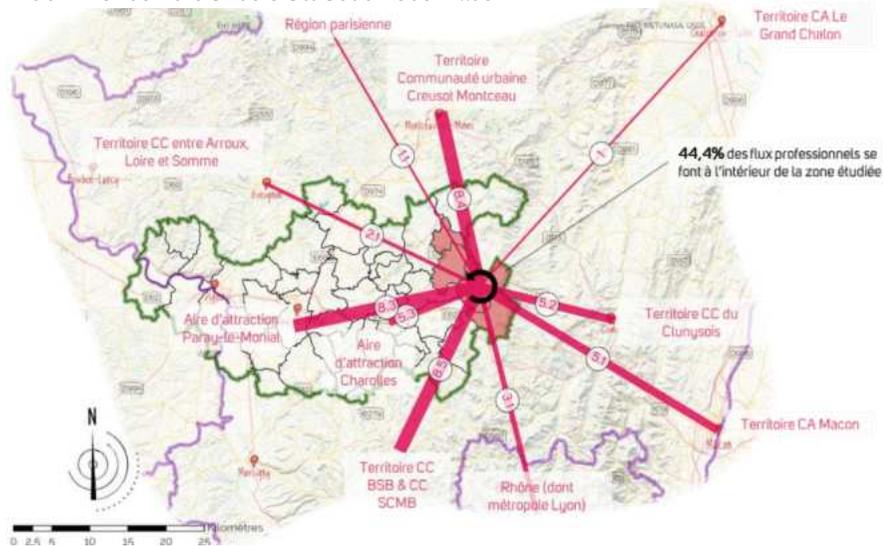
Les planches cartographiques qui figurent dans les pages suivantes montrent les principaux flux au départ des différentes parties de ce zonage et démontrent que le territoire du Grand Charolais est un territoire multipolarisé et dont le fonctionnement est différent de ce qu'on voit soit dans l'Allier à Coulanges ou au Rousset-Marizy à l'Est du territoire.

Afin de simplifier ce zonage en aire d'attraction à l'échelle de la CC du Grand Charolais, le présent cahier regroupe les communes situées dans l'aire d'attraction de Montceau-les-Mines, Gueugnon et les communes hors attraction des villes en une seule entité géographique : les « autres communes ». Cette dernière reste cohérente géographiquement : elle représente toutes les communes situées au Nord-Est et à l'Est du territoire, qui ont comme point commun d'être majoritairement polarisées par des communes situées en dehors du territoire de la CC du Grand Charolais.

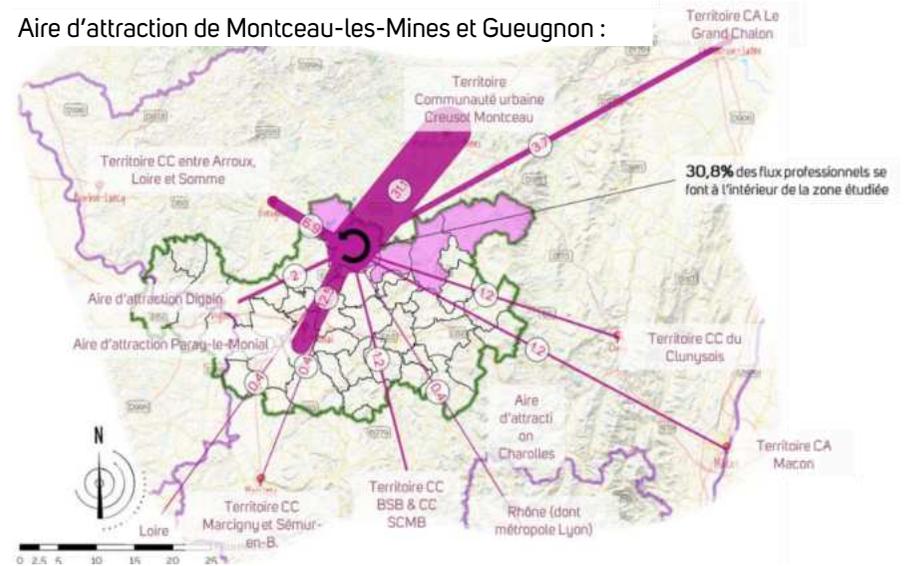


Délimitation des aires d'influence utilisées dans le présent cahier (Simplification du zonage en aire d'attraction de l'INSEE)

Communes hors aires d'attraction des villes :



Aire d'attraction de Montceau-les-Mines et Gueugnon :

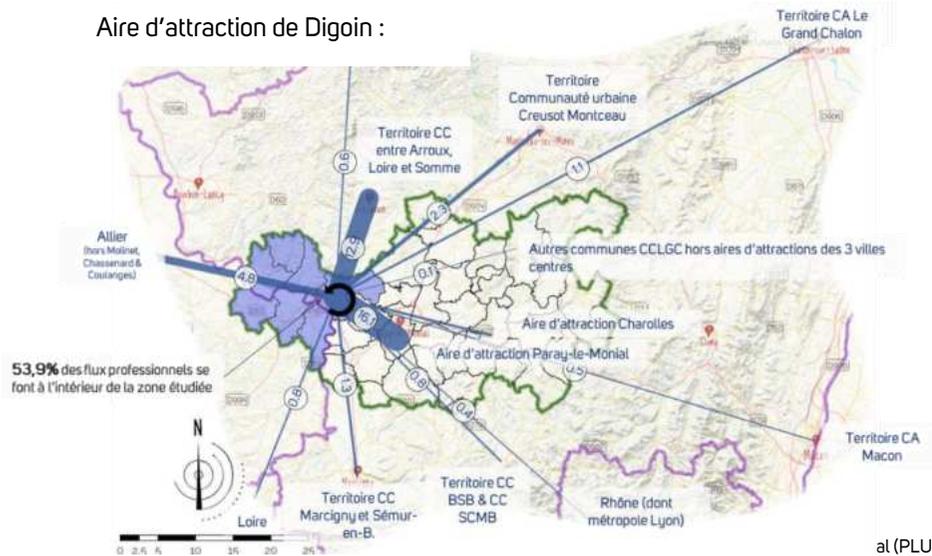


Clé de lecture

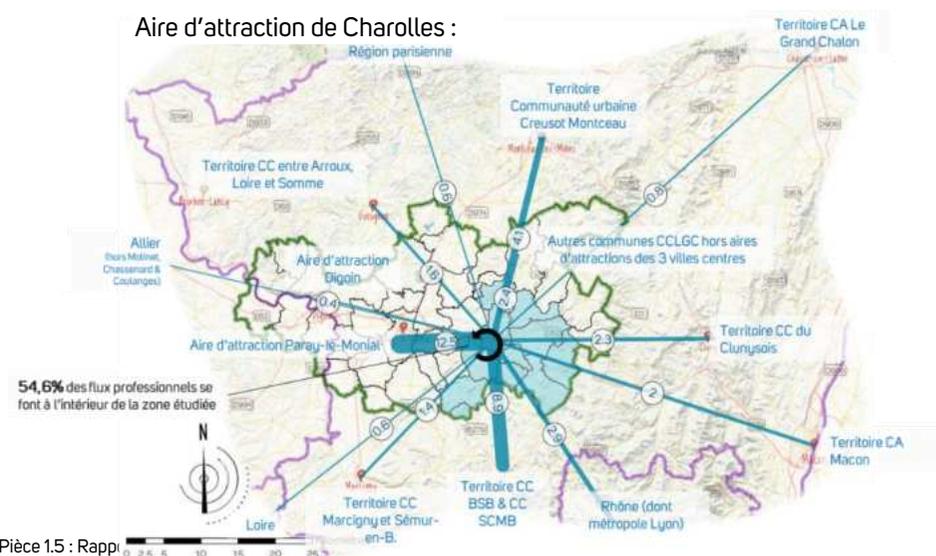
Sur la carte ci-dessous : 16,1% des flux professionnels des communes de l'aire d'attraction de Digoin sont en direction des communes de l'aire d'attraction de Paray-le-Monial

Direction des principaux flux (en %) professionnels au départ des communes des différentes aires d'attraction du territoire de la CC du Grand Charolais. Source : INSEE, 2018

Aire d'attraction de Digoin :



Aire d'attraction de Charolles :



EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DE LA POPULATION INTERCOMMUNALE

Que disent les documents cadres ?

Le SCoT du Pays Charolais-Brionnais approuvé le 30 octobre 2014 a été élaboré à l'échelle des communautés de communes (9 communautés de communes et 128 communes) composant le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays Charolais-Brionnais. Il a été élaboré sur la période 2014-2040, soit 27 ans.

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

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

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

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

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

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

Pour arriver à cette ambition, le SCoT décline cet objectif en production de logements (voir chapitre suivant). Il territorialise cette production de logements en mettant en place une armature urbaine. Sur la communauté de communes du Grand Charolais, l'armature territoriale est la suivante :

- Charolles, Digoin et Paray-le-Monial sont dans la strate « Villes » ;
- Palinges, Saint-Bonnet-de-Joux et Saint-Yan sont dans la strate « Bourgs structurants »
- Les autres communes du territoire communautaire sont dans la strate « Communes rurales ».



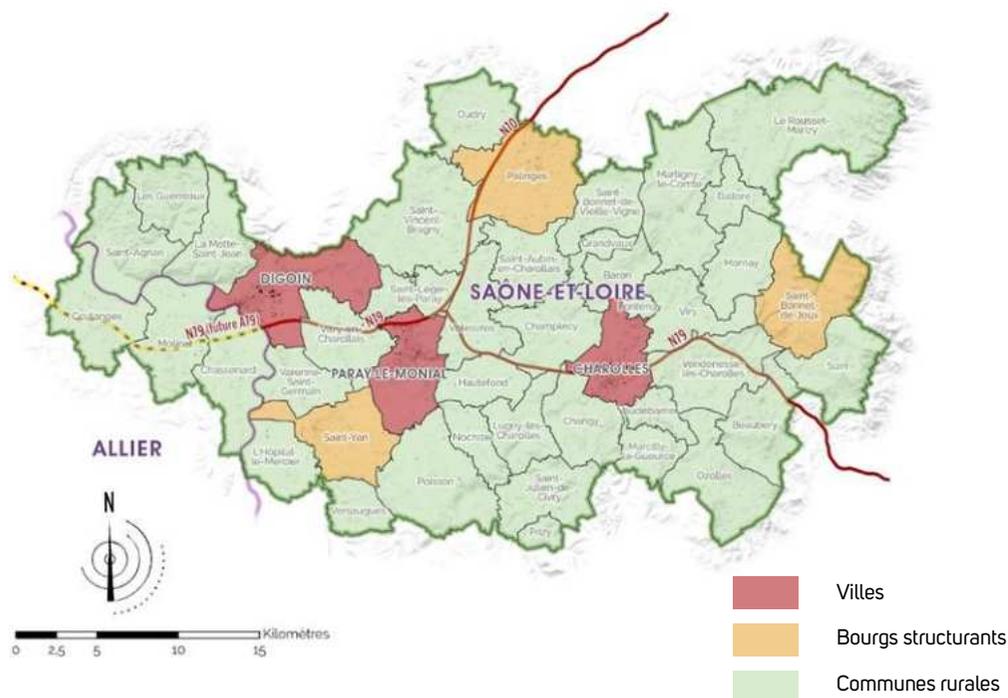
Logo du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays Charolais-Brionnais, structure portant le SCoT du Charolais-Brionnais. Source : www.charolais-brionnais.fr

En 2020, le SCoT du Pays Charolais-Brionnais a été évalué. Il est en est ressorti que les objectifs de développement démographique devaient être maintenu.

Extrait du Rapport d'évaluation du SCoT du Pays Charolais Brionnais :

Le bilan de l'évaluation n'incite pas les élus du PETR à revoir les ambitions initiales et donc à réviser les objectifs du SCoT.

Ils affirment ainsi la volonté de maintenir les objectifs définis dans le PADD du document en matière notamment de développement démographique. Pour autant, un travail important est à conduire au l'échelle des intercommunalités. Enfin, le maintien en vigueur du SCOT n'empêche pas d'acter le principe de sa modification pour prendre en compte les évolutions du contexte et de la réglementation.



Le territoire de la CC dans l'armature territoriale du SCOT. Source : SCOT Pays Charolais Brionnais

Commune	Population municipale 2019
Ballore	95
Baron	291
Beaubery	358
Champlecy	223
Changy	466
Charolles	2888
Chassenard	1028
Coulanges	321
Digoin	7741
Fontenay	52
Grandvaux	82
Hautefond	202
La Motte-Saint-Jean	1206
Le Rousset-Marizy	628
Les Guerreaux	231
L'Hôpital-le-Mercier	304
Lugny-lès-Charolles	350
Marcilly-la-Gueurce	128
Martigny-le-Comte	410
Molinet	1142
Mornay	136
Nochize	117
Oudry	383
Ozolles	391
Palinges	1507
Paray-le-Monial	9214
Poisson	570
Prizy	58
Saint-Agnan	697
Saint-Aubin-en-Charollais	467
Saint-Bonnet-de-Joux	765
Saint-Bonnet-de-Vieille-Vigne	209
Saint-Julien-de-Civry	491
Saint-Léger-lès-Paray	748
Saint-Vincent-Bragny	1015
Saint-Yan	1156
Suîn	257
Varenne-Saint-Germain	728
Vaudebarrier	212
Vendennes-lès-Charolles	746
Versaugues	192
Viry	258
Vitry-en-Charollais	1099
Volesvres	632

Population municipale par commune au 1er janvier 2019. Source : INSEE, pop. municipale 2019

La population au 1^{er} janvier 2019

L'INSEE établit la population résidant sur le territoire de la communauté de communes du Grand Charolais au 1^{er} janvier 2019 à 40 194 habitants (population municipale).

Définition

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

La commune de Paray-le-Monial constitue la ville centre de l'intercommunalité et du Pays avec ses 9214 habitants, suivie de Digoin (7741 habitants) et Charolles (2888 habitants). Les autres communes du territoire ont un nombre d'habitants oscillant entre 52 pour Fontenay, et 1507 pour la commune de Palinges.

À noter que la CC le Grand Charolais représente près de 45% de la population du Pays Charolais Brionnais, loin devant les CC Entre Arroux, Loire et Somme et Brionnais Sud Bourgogne, avec respectivement 25% et 16%.

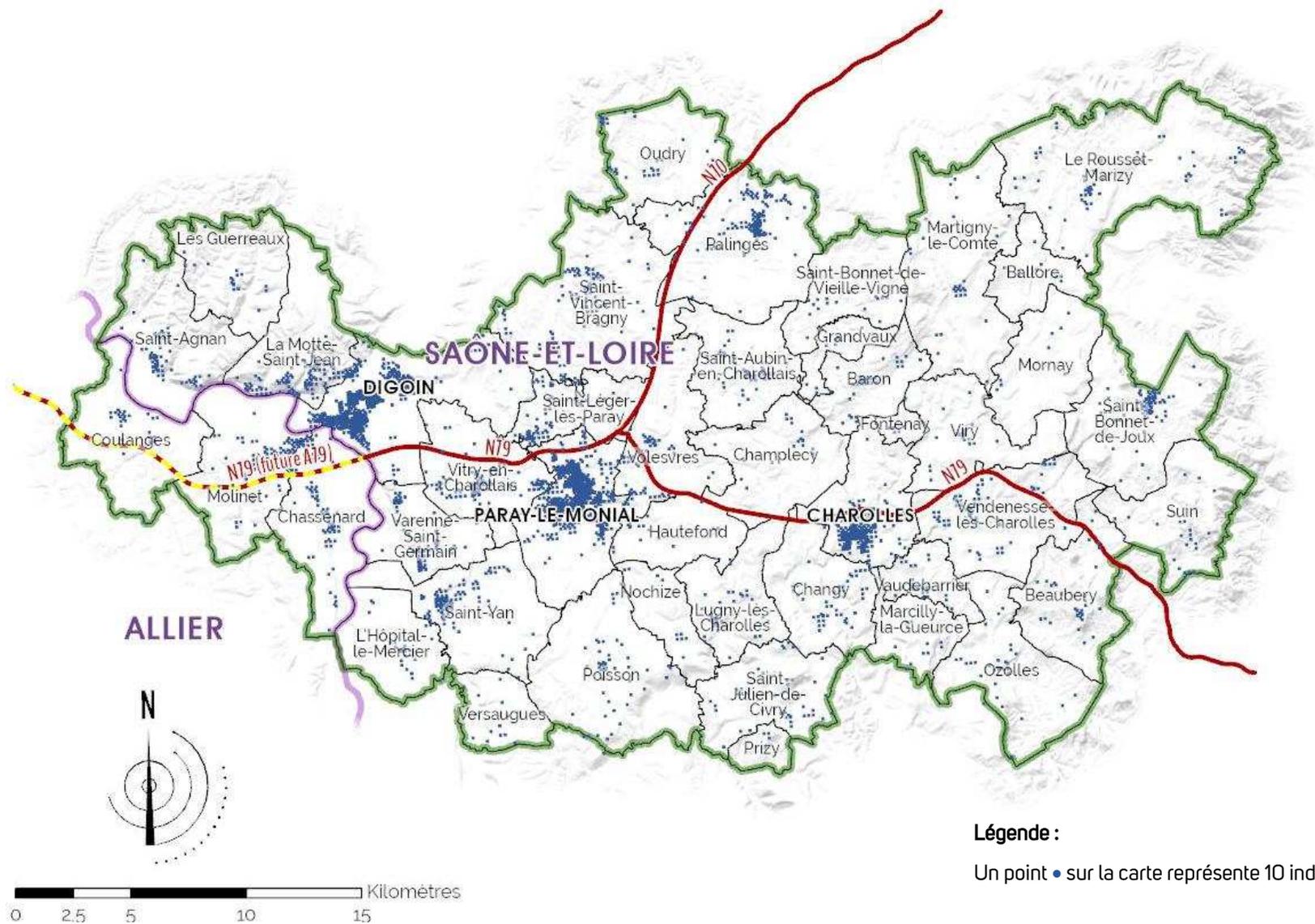
En reprenant l'armature territoriale du SCoT du Pays Charolais Brionnais, les Villes du territoire communautaire représentent près de la moitié de la population avec 49,3% du nombre d'habitants. 42,1% habitent dans les communes rurales et 8,5% dans les bourgs structurants.



Chiffre clé

40 194

le nombre d'habitants de la CC du Grand Charolais en 2019.



Légende :

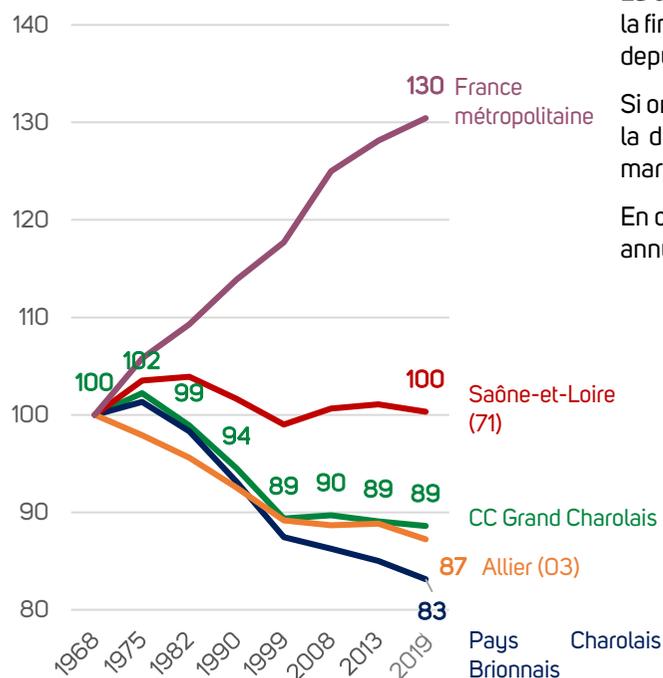
Un point • sur la carte représente 10 individus.

Répartition de la population sur le territoire communautaire.

Source : INSEE, RP 2019

Point de vigilance

Les données présentées sont datées de 2019 (date du dernier recensement de l'INSEE). D'après les entretiens avec les communes, la situation semble pouvoir avoir évolué avec la crise sanitaire, et semble connaître un regain de dynamique démographique, qui reste à confirmer.



Évolution du nombre d'habitants sur le territoire communautaire et dans les territoires de comparaison entre 1968 et 2019 (indice base 100 1968). Source : INSEE, RP 1968 à 2019.

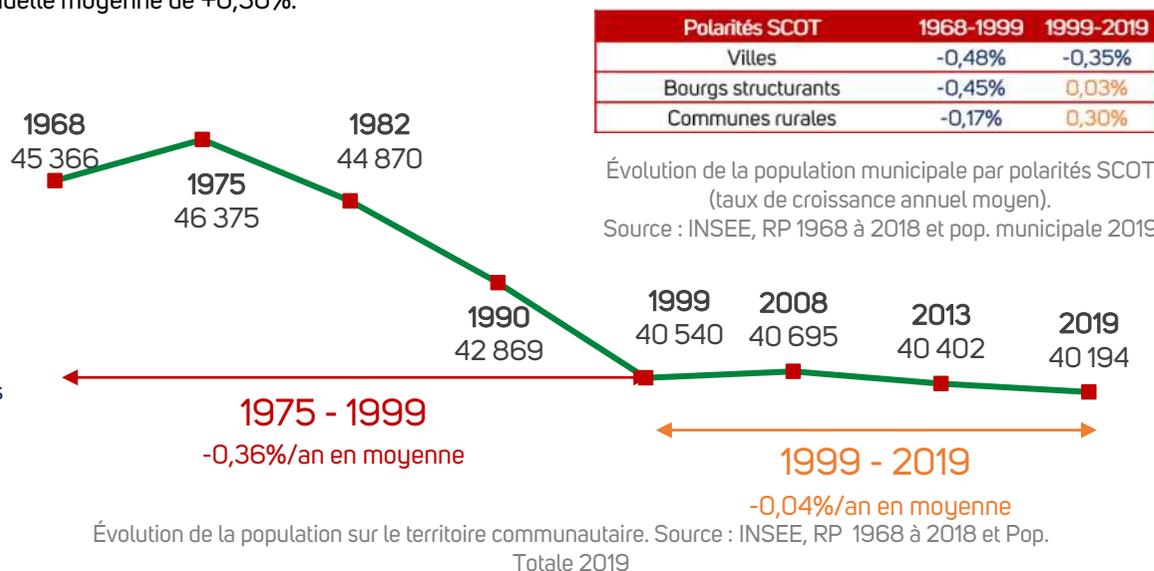
L'évolution de la population depuis 1968

Sur la période récente depuis 1968, le territoire de la CC du Grand Charolais, a connu une diminution du nombre d'habitants, passant de 45 366 en 1968 à 40 194 en 2019, ce qui représente une baisse de la population de -11% en 50 ans, soit près de -0,24% par an en moyenne. Cette diminution de la population est en revanche moins marquée sur le territoire de la CC du Grand Charolais que les autres territoires du Pays Charolais Brionnais (-17% à l'échelle du Pays) et que le département de l'Allier (-13%). En revanche, porté par les dynamiques démographiques des territoires urbains du Val de Saône, le département de Saône-et-Loire a, lui, connu une stagnation de sa population (+0%).

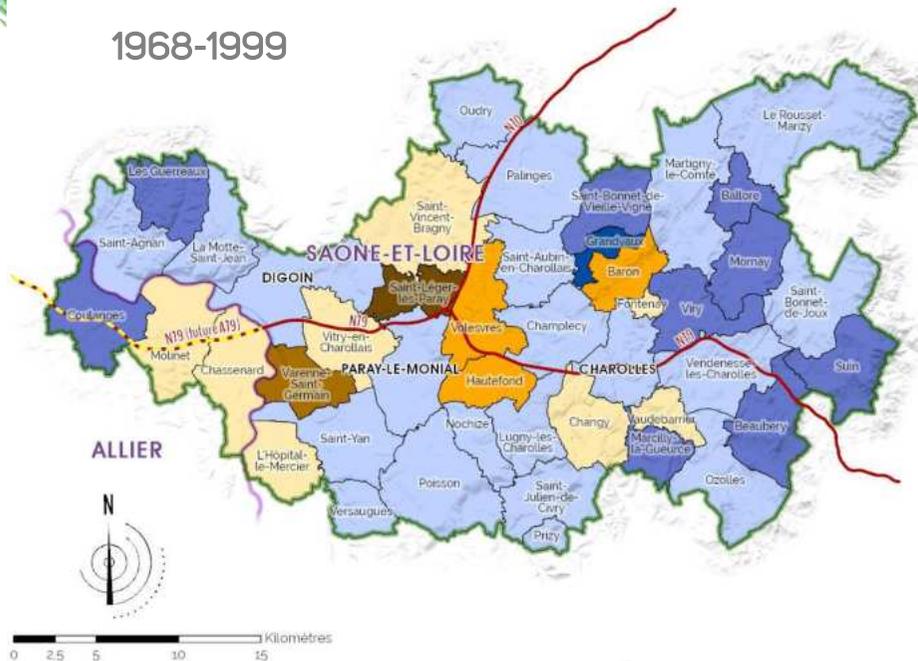
La courbe d'évolution de la population fait apparaître une double dynamique, avec, dans un premier temps jusqu'à la fin du XXème siècle, une diminution très marquée de la population avec -0,36% par an en moyenne. En revanche, depuis le début du XXIème siècle, la population a plutôt stagnée avec -0,04% par an en moyenne.

Si on s'intéresse plus finement à ces évolutions à l'intérieur du territoire intercommunal, on observe qu'avant 1999 ; la diminution de la population était généralisée à toutes les polarités du SCOT – même si apparaissant moins marquée sur les communes rurales que sur les villes et bourgs structurants.

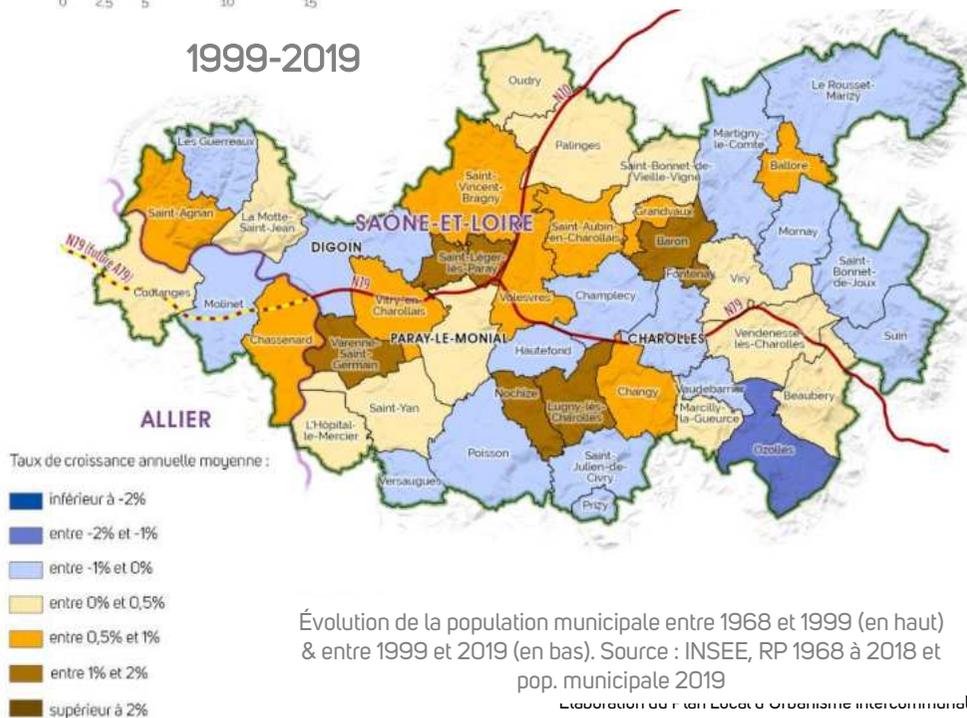
En outre, depuis 1999, l'ensemble des communes rurales du territoire a regagné des habitants avec une croissance annuelle moyenne de +0,30%.



1968-1999



1999-2019



Évolution de la population municipale entre 1968 et 1999 (en haut) & entre 1999 et 2019 (en bas). Source : INSEE, RP 1968 à 2018 et pop. municipale 2019

Les communes de la CC du Grand Charolais n'ont pas toutes connu cette diminution de leur population.

Tout d'abord on constate qu'au niveau des aires d'influences, l'Ouest du territoire communautaire est la partie qui perdait le moins d'habitants entre 1968 et 1999, avec à l'échelle des aires d'influences de Paray-le-Monial et Digoin, une perte du nombre d'habitants moins marquée que sur le reste du territoire. Respectivement, -0,19% et -0,32% par an en moyenne pour les aires d'influences de Paray-le-Monial et Digoin, contre -0,61% pour l'aire d'influence de Charolles et -0,69% pour les autres communes du territoire.

Aussi on constate, que si les villes centres perdaient des habitants, certaines communes périphériques à ces villes centres – ou très facilement accessibles depuis ces dernières – gagnaient des habitants (Saint-Léger-les-Paray, Varennes-Saint-Germain, Volesvres, Hautefond, Baron, etc.).

A partir de 1999, beaucoup plus de communes connaissent une croissance de leurs populations. Ces communes sont en grande partie situées dans l'aire d'influence de Paray-le-Monial – qui connaît sur cette période une croissance de 0,32% par an en moyenne – ainsi que le long des deux axes principaux du territoire (N70 & N79).

Sur la période plus récente (2013-2019 ; voir carte page suivante), on constate que les communes les plus attractives sont celles de l'aire d'attraction de Charolles et plus généralement celles de l'Est du territoire. Certaines communes autour de Paray-le-Monial connaissent également de fortes dynamiques.

Aires d'influences	1968-1999	1999-2019
Paray-le-Monial	-0,19%	0,32%
Charolles	-0,61%	-0,22%
Digoin	-0,32%	-0,33%
Autres communes	-0,69%	-0,13%

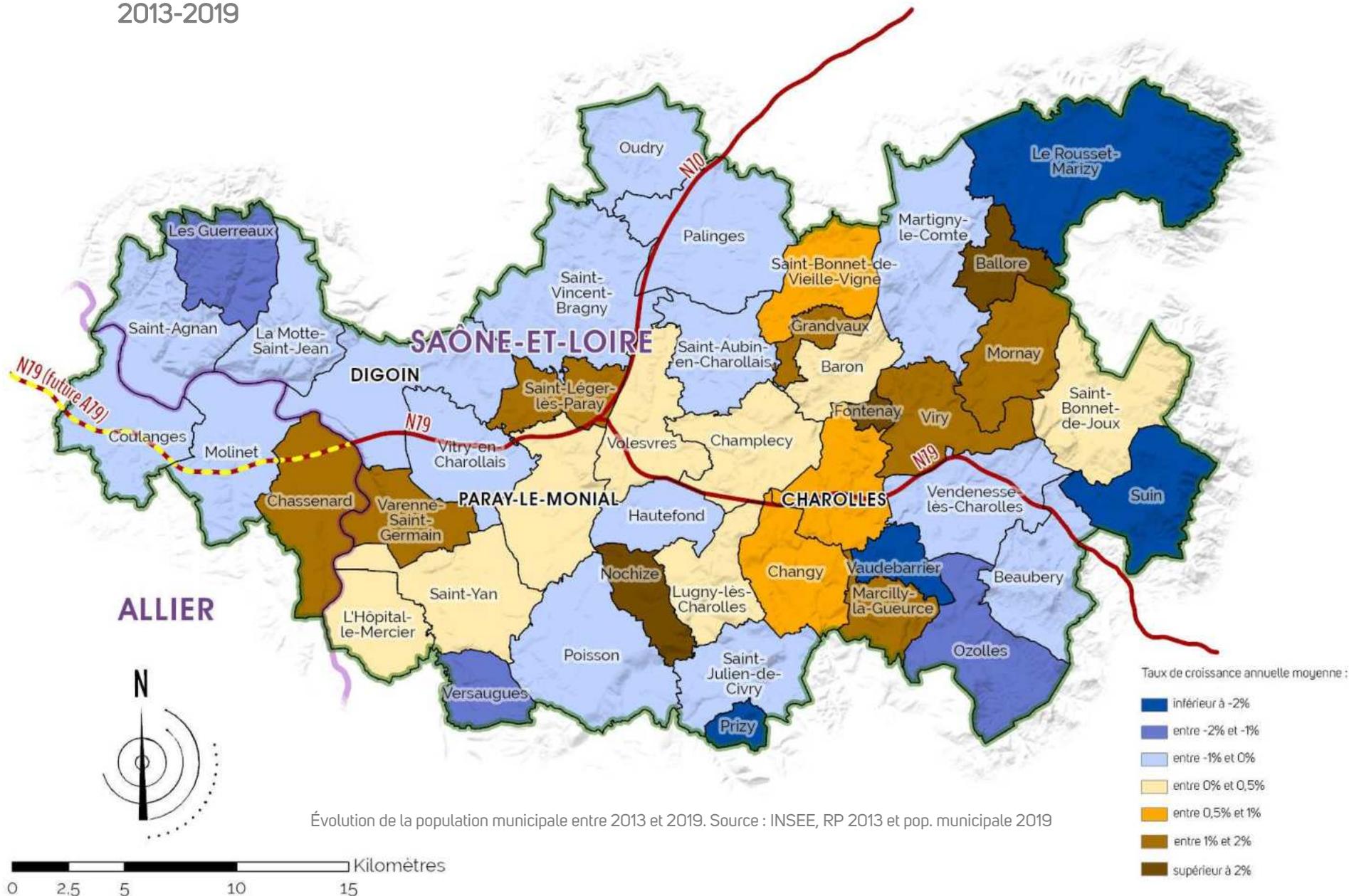
Évolution de la population municipale par aires d'influences (taux de croissance annuel moyen). Source : INSEE, RP 1968 à 2018 et pop. municipale 2019



Point de vigilance

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

2013-2019



Une inversion des dynamiques démographiques sur le territoire

Définition

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

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

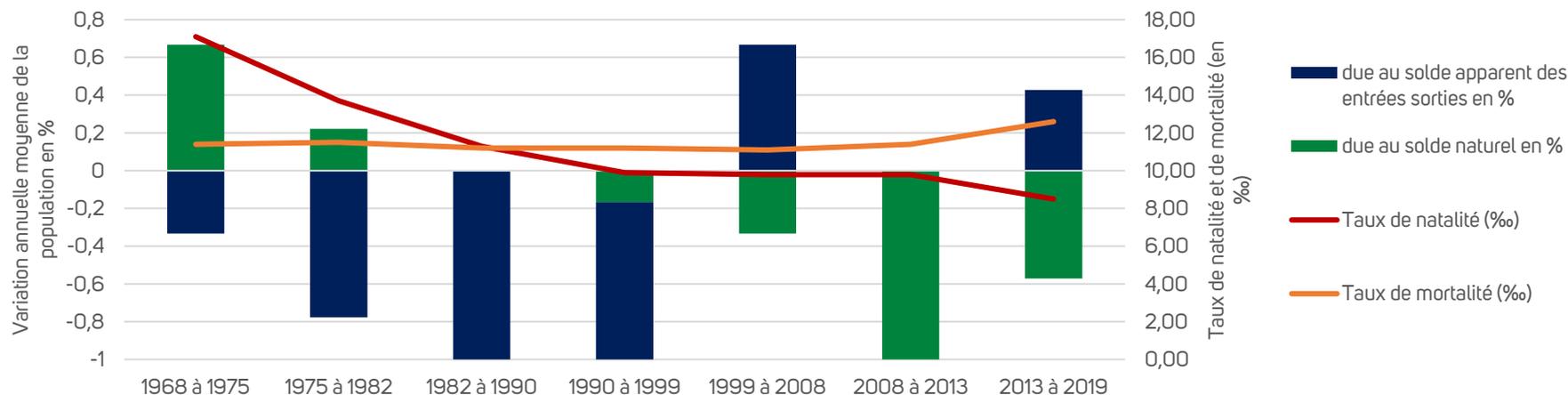
Les évolutions démographiques que connaît le territoire de la CC du Grand Charolais depuis 1968 s'expliquent par différentes dynamiques :

Tout d'abord, sur la période 1968-1999, la diminution du nombre d'habitants sur le territoire était largement portée par le solde migratoire, dit autrement la perte d'habitants sur le territoire s'expliquait par un nombre de personnes quittant le territoire largement supérieur aux personnes qui venaient vivre sur le territoire. Le solde naturel était, lui, largement positif sur la période 1968-1982, porté par un taux de natalité très élevé. En effet, sur cette période le taux de natalité était en moyenne de 15,40 naissances pour mille habitants.

Ensuite, sur la période 1999-2019, les dynamiques sont l'inverse de ce qu'a connu le territoire avant 1999. En effet, la relative stagnation de la population est portée par un solde naturel négatif et un solde migratoire globalement positif.

En outre, si le taux de mortalité a stagné depuis 1968, il s'avère qu'il augmente depuis 2008, corrélé à un vieillissement généralisé de la population. Dans le même temps le taux de natalité a diminué pour atteindre 8,5 naissances pour mille habitants en sur la période 2013-2019.

Enfin il est à noter que depuis le début des années 2000, le territoire devient attractif avec plus de personnes qui viennent vivre sur le territoire que de personnes qui le quittent. Les chiffres de l'INSEE ne prennent pas en compte la situation de la crise sanitaire connue depuis 2020, mais d'après les entretiens communaux menés pour l'élaboration de ce PLUi, cette dynamique semble s'être renforcée depuis 2020.



Nature de la part de l'évolution de la démographie moyenne annuelle de 1968 à 2019 pour la CC Le Grand Charolais.

Source : INSEE, RP 1968 à 2019

Un territoire plus dynamique que ses voisins du Pays

Le tableau ci-après montre que le Grand Charolais est celui qui connaît les dynamiques démographiques les plus importantes du Pays.

Territoire	Croissance annuelle 2013/2019	Solde naturel	Solde entrées/sorties
CC Le Grand Charolais	-0,1%	-0,4%	+0,3%
CC Brionnais Sud Bourgogne	-0,4 %	-0,7 %	+0,3%
CC entre Arroux, Loire et Somme	-1,2%	-0,8%	-0,4%
CC de Marcigny	-0,6%	-0,5%	-0,1%
CC du Canton de Semur-en-Brionnais	+0,1%	-0,3%	+0,4%

Nature de la part de l'évolution de la démographie moyenne annuelle de 2013 à 2019 pour les intercommunalités du Pays Charolais Brionnais. Source : INSEE, RP 2013 à 2019

Une dynamique marquée de vieillissement de la population

Le vieillissement de la population, une réalité

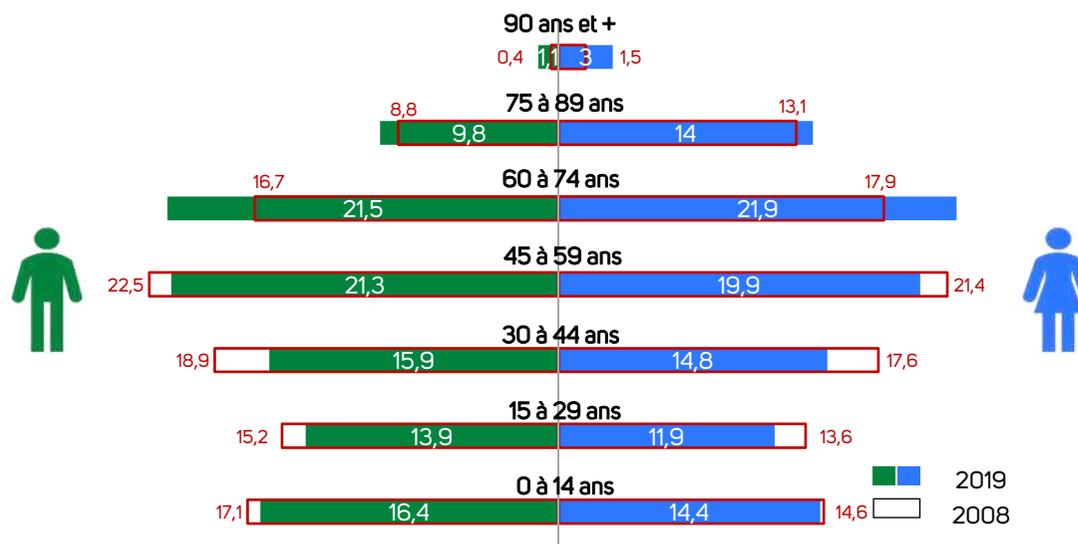
Le territoire du PLUi est sujet au vieillissement de sa population. En effet, parmi les classes d'âges ayant fortement augmenté entre 2008 et 2019 on retrouve toutes les classes d'âges supérieures à 60 ans. Et inversement, toutes les classes d'âges inférieures à 60 ans ont vu leurs poids diminuer. Si cette donnée est à relever afin de travailler une anticipation du phénomène et une adaptation du territoire, elle relève d'un mouvement plus général sur le territoire français.



Point de comparaison avec les autres territoires du Pays Charolais Brionnais

Territoire	+ DE 60 ANS	- DE 15 ANS
CC Le Grand Charolais	35,9%	15,3%
CC Brionnais Sud Bourgogne	38,7%	14,3%
CC entre Arroux, Loire et Somme	40,5%	13,0%
CC de Marcigny	37,4%	16,0%
CC du Canton de Semur-en-Brionnais	35,8%	16,7%

Poids de la population de + de 60 ans et de - de 15 ans en 2019 pour les intercommunalités du Pays Charolais Brionnais. Source : INSEE, RP 2019



Pyramide des âges sur le territoire de la CC Le Grand Charolais en 2008 et 2019. Source : INSEE, RP 2008 & 2019

Ce vieillissement peut être expliqué par deux phénomènes :

- La concurrence qu'exercent d'autres territoires plus urbains sur la tranche d'âge des 20-30 ans notamment (emploi, formation, étude, etc.).
- Le territoire apparaît peu attractif pour les jeunes voulant poursuivre des études supérieures et des formations ainsi que pour les jeunes actifs. Les individus de cette tranche d'âge quittent souvent le territoire pour suivre des formations dans l'enseignement supérieur ailleurs et éprouvent ensuite des

difficultés à trouver un emploi local correspondant à leur niveau de formation. Ils ne reviennent donc pas sur leurs terres d'origine. De plus les mobilités professionnelles sont importantes aujourd'hui et conduisent les ménages à changer de région.

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

Un vieillissement davantage marqué dans les espaces urbains du territoire

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

Définition

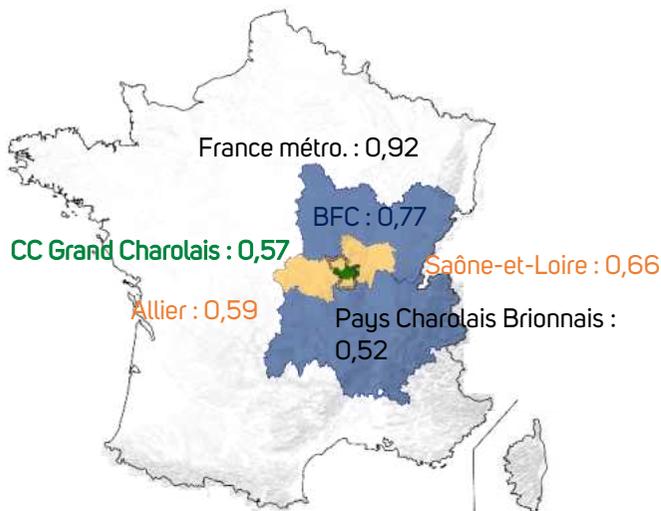
L'**indicateur de jeunesse** est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Un indicateur autour de 1 indique que les 60 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire ; plus l'indice est faible plus le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

Ainsi, selon l'INSEE, la communauté de communes du Grand Charolais compte en 2019, 57 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de 60 ans et plus. Le territoire est plus jeune que le Pays Charolais Brionnais (52), mais plus âgé que les autres territoires de comparaison (66 pour la Saône-et-Loire, 77 pour la région Bourgogne Franche-Comté et 92 pour la France).

La carte en page suivante détaille à l'échelle de la communauté de communes cet indicateur de jeunesse.

Les enjeux du vieillissement

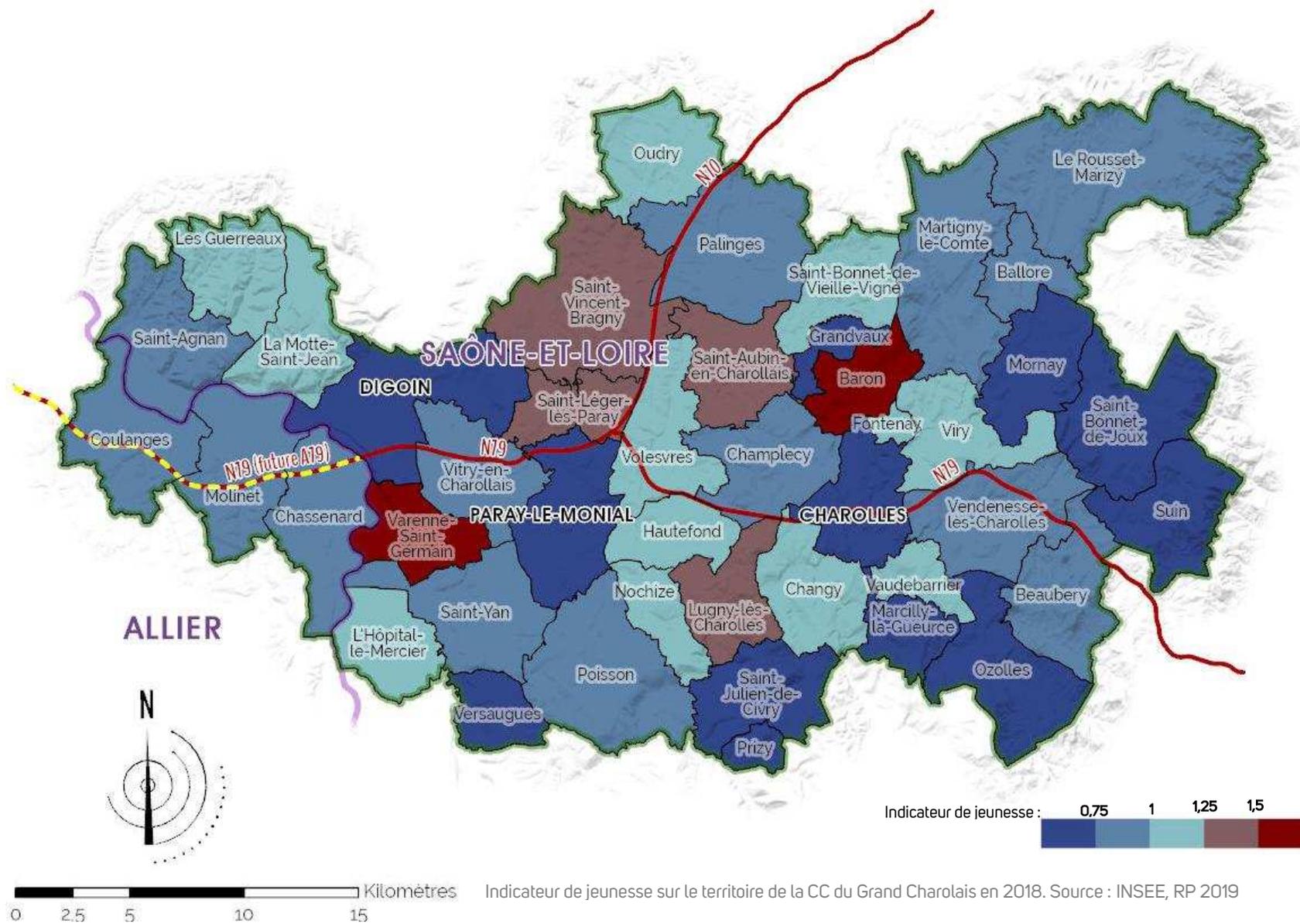
L'allongement de la durée de vie entraîne de nouveaux besoins notamment en matière de prise en charge de la dépendance. Les personnes en perte d'autonomie ont aujourd'hui plutôt tendance à s'adapter à leur habitat et déménagent souvent à contrecœur à l'initiative des proches ou suite à un accident de la vie. L'anticipation de l'adaptation du logement est souvent inexistante alors même que l'avancée en âge rend le déménagement de plus en plus difficile. La perte d'autonomie rend nécessaire l'adaptation du logement autant en termes d'accessibilité que de proximité de services, d'aide à domicile... Cela passera dans le PLUi par la proposition d'une diversité de logements adaptés aux divers parcours résidentiels.



Indicateur de jeunesse dans les territoires de comparaison en 2019. Source : INSEE, RP 2019

Polarités SCOT	Indicateur de jeunesse
Villes	0,46
Bourgs structurants	0,59
Communes rurales	0,75

Indicateur de jeunesse par polarité SCOT en 2019. Source : INSEE, RP 2019



Indicateur de jeunesse sur le territoire de la CC du Grand Charolais en 2018. Source : INSEE, RP 2019



Chiffre clé

+0,6%

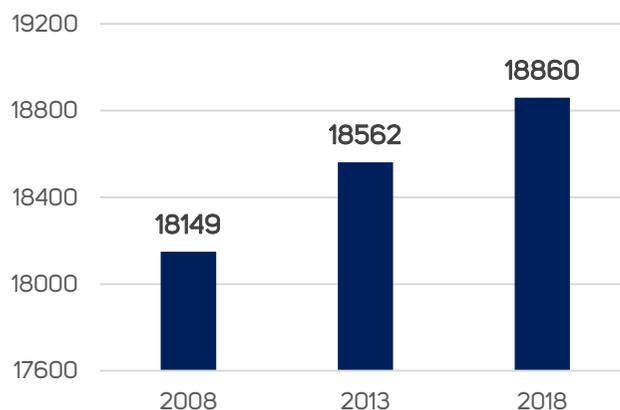
la croissance annuelle moyenne du nombre de ménages entre 1999 et 2019, contre -0,05 pour la population.

Un phénomène de desserrement des ménages bien présent sur le territoire

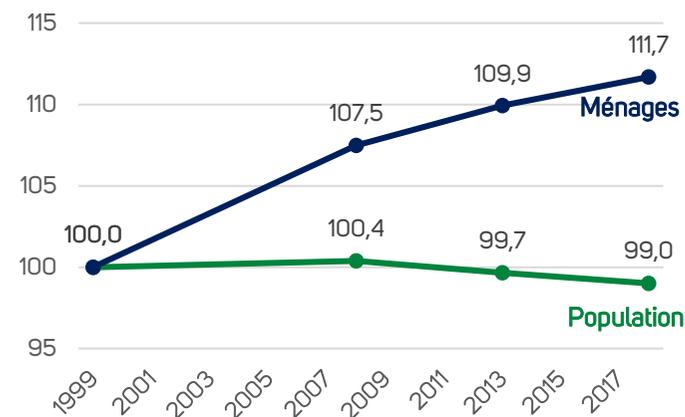
Une croissance du nombre de ménages alors que la population décroît

Le territoire de la CC du Grand Charolais connaît sur les dernières années une hausse du nombre de ménages : il en comptait 18 149 en 2008 et 18 860 dix ans plus tard.

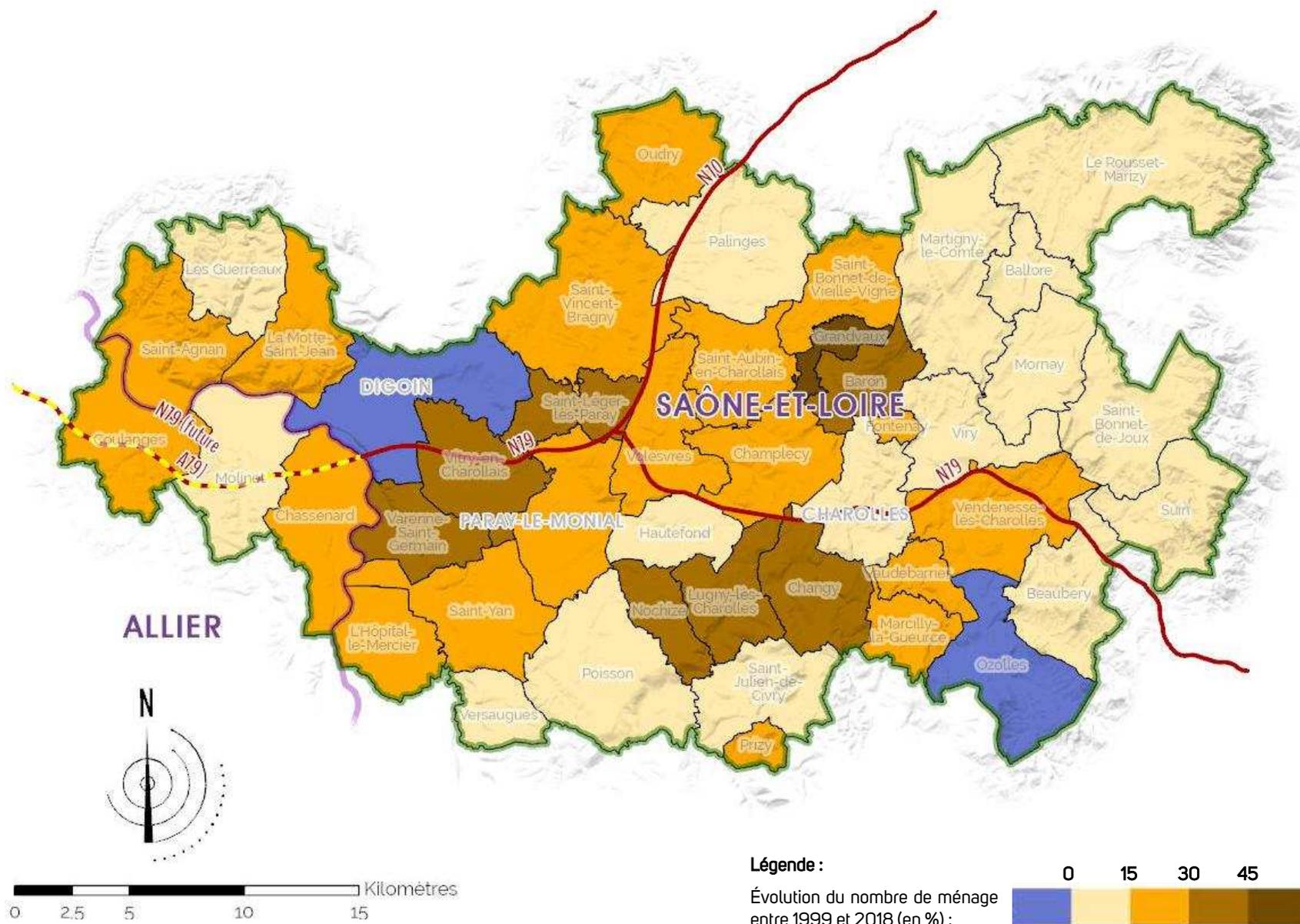
Sur une période plus longue (1999-2019), on observe que malgré la relative stabilisation de la population (-0,05% par an en moyenne), le nombre de ménages augmente avec une évolution de +0,6% par an en moyenne sur la même période.



Évolution du nombre de ménages sur le territoire de la CC Le Grand Charolais entre 2008 et 2018. Source : INSEE, RP 2008 à 2018



Évolution de la population et du nombre de ménages sur le territoire de la CC Le Grand Charolais entre 1999 et 2018 (indice base 100 1999). Source : INSEE, RP 1999 à 2018



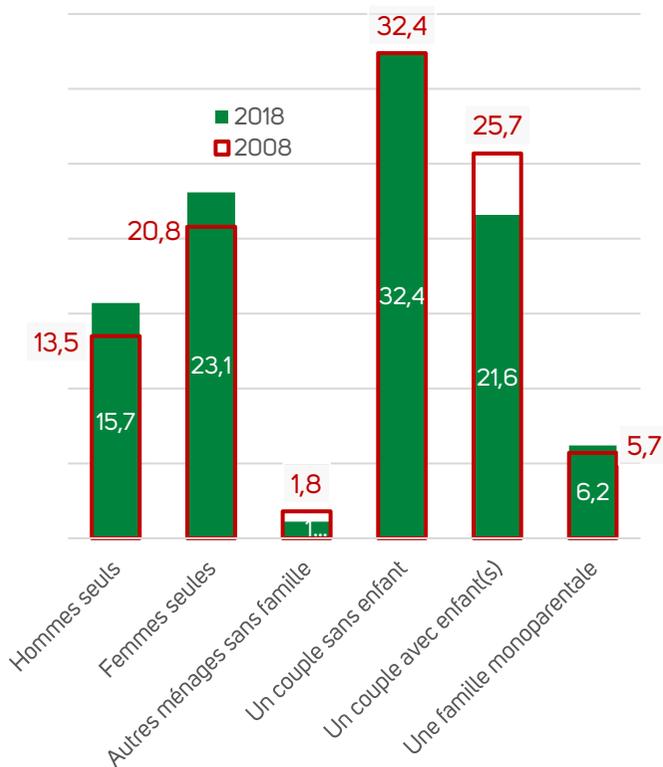
Évolution du nombre de ménages entre 1999 et 2018 sur le territoire de la CC Le Grand Charolais. INSEE, RP 1999 à 2018



Chiffre clé

2,05

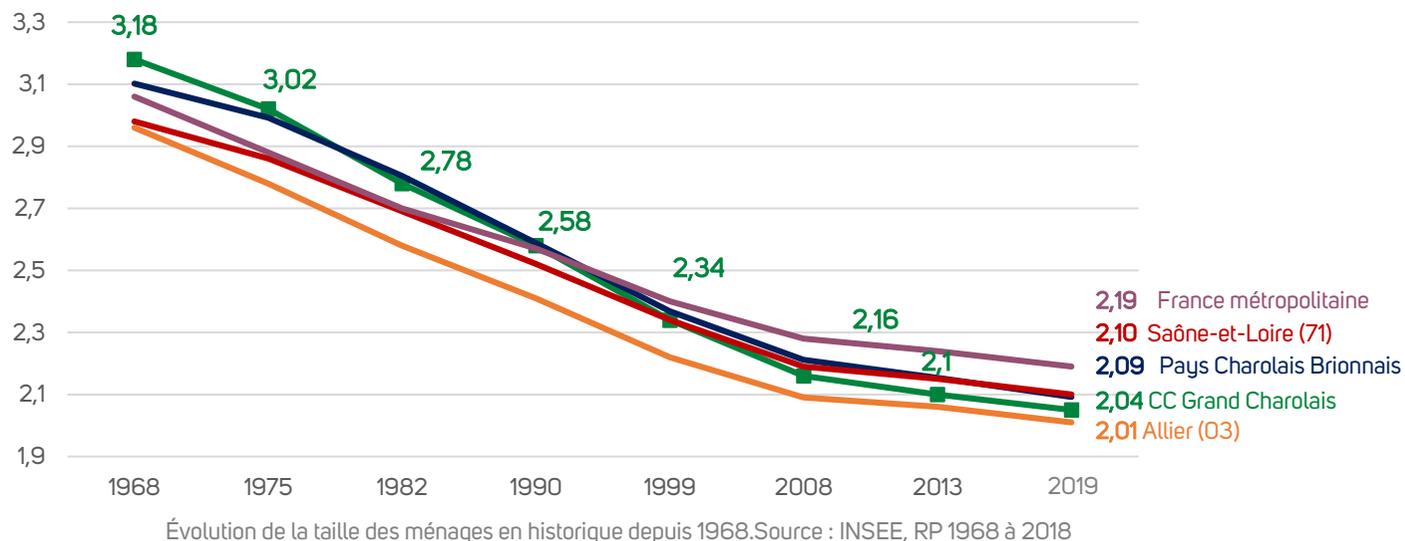
le nombre moyen de personne par ménage sur le territoire.



Évolution de la composition des ménages sur le territoire de la CC Le Grand Charolais entre 2008 et 2018. Source : INSEE, RP 2008 à 2018

Une diminution structurelle de la taille des ménages

Le vieillissement de la population présenté précédemment va de pair avec la diminution de la taille des ménages (plus de personnes vivant isolées ou en couple). Ainsi, la taille moyenne des ménages est passée de 3,18 personnes par ménage en 1968 à 2,04 en 2019 (soit une diminution de -0.87% par an en moyenne). Ainsi, les ménages de la CC du Grand Charolais sont de taille légèrement inférieure par rapport au département et au Pays Charolais Brionnais (respectivement 2,1 et 2,09 personnes par ménage).



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

Si on observe ce desserrement à une échelle plus courte et récente, nous pouvons remarquer qu'avec 2.34 personnes par ménage en 1999 à 2.04 en 2019, la diminution de la taille des ménages ralentit (-0,68% par an en moyenne).

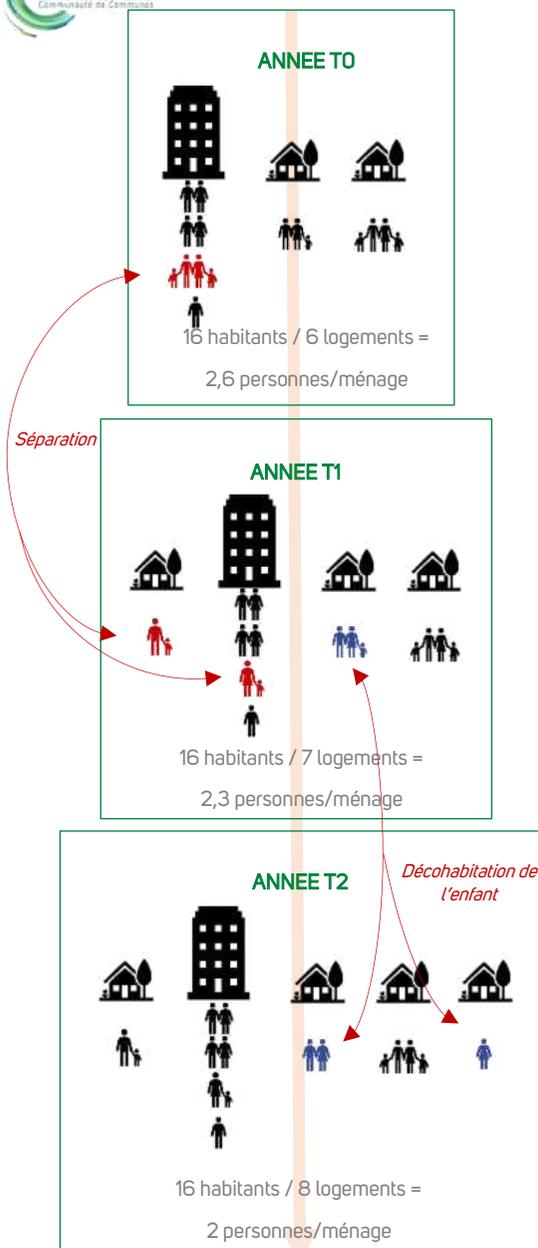


Illustration du phénomène de deserrement des ménages. Source : Latitude

La prise en compte de ce deserrement dans le futur PLUi

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

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

Le PLUi devra donc en compte ce phénomène dans ses projections.



Point de comparaison avec les autres territoire du Pays Charolais Brionnais

Territoire	Taille moyenne des ménages
CC Le Grand Charolais	2,05
CC Brionnais Sud Bourgogne	2,09
CC entre Arroux, Loire et Somme	2,01
CC de Marcigny	2,1
CC du Canton de Semur-en-Brionnais	2,2

Taille moyenne des ménages en 2019 pour les intercommunalités du Pays Charolais Brionnais.
Source : INSEE, RP 2019

Définition

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

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

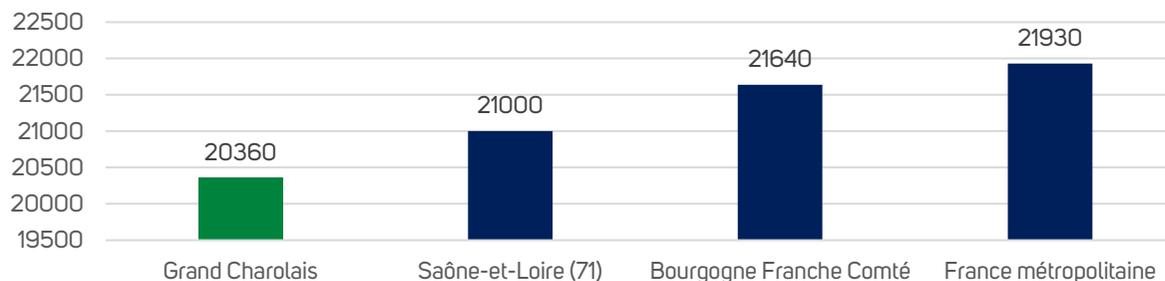
C'est une échelle d'équivalence qui tient compte des économies d'échelle au sein du ménage

Des ménages aux ressources modestes

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

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

Ainsi, sur le territoire de la CC du Grand Charolais, la médiane du niveau de vie pour une unité de consommation est de 20 360 € ; soit des montants inférieurs à ce qui est observé pour le département de Saone-et-Loire (21 000€), la région Bourgogne Franche Comté (21 640€) ou la France métropolitaine (21 930€).



Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros) sur le territoire de la CC Le Grand Charolais et des territoires de comparaison en 2019. Source : INSEE, RP 2019

LES DYNAMIQUES DE L'HABITAT

Que disent les documents cadres ?

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

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

Reconquérir et améliorer l'habitat ancien

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

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

Améliorer l'efficacité énergétique des logements existants

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

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

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

Poursuivre et accompagner les efforts de requalification des logements locatifs sociaux

Diversifier l'offre en logements

→ *Recommandations :*

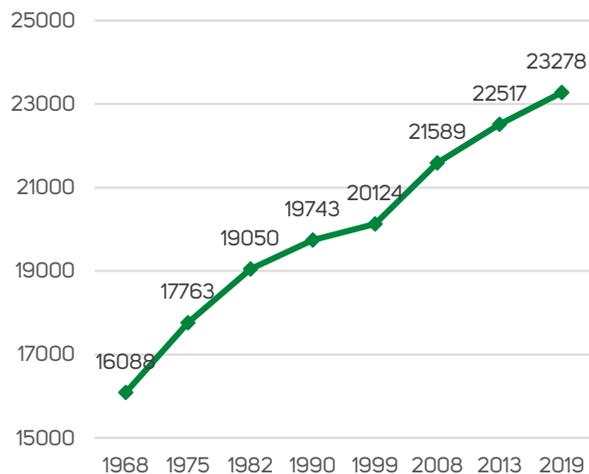
- *Une réflexion sur l'adéquation entre l'offre de logements et les besoins des populations doit être menée dans les documents d'urbanisme locaux. Notamment, il convient de préciser les besoins en petits logements, logements locatifs, logements locatifs sociaux...*



Chiffre clé

+0,7%

la croissance annuelle moyenne du nombre de logements entre 1968 et 2019, contre -0,2% pour la population.



Évolution du nombre de logements sur le territoire de la CC du Grand Charolais entre 1968 et 2019. Source : INSEE, RP 1968 & 2019

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

La construction de logements n'est pas synonyme de croissance de la population

Sur le territoire de la communauté de communes du Grand Charolais, le nombre de logements est passé de 16 088 en 1968 à 23 278 en 2019, soit une augmentation de 45% entre ces deux dates, et une croissance annuelle moyenne de +0,73%. On rappellera que sur la même période, la croissance annuelle moyenne de la population du territoire de la communauté de communes a été de -0,24%.

Taux d'évolution annuel	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
De la population	0,3	-0,5	-0,6	-0,6	0	-0,1	-0,1
Des logements	1,4	1	0,5	0,2	0,8	0,8	0,6

Évolution du nombre de logements et d'habitants sur le territoire de la CC de Marcigny entre 1968 et 2019. Source : INSEE, RP 1968 & 2019



Volesvres. Source : CC Le Grand Charolais

Ainsi, la construction de logements ne génère pas toujours la croissance démographique escomptée. Depuis une cinquantaine d'années, on constate que l'évolution de la population ne suit pas la dynamique de l'évolution du nombre de logements. La baisse de la taille moyenne des ménages explique cette différence ainsi que l'évolution de la vacance et le passage de résidences principales en résidences secondaires (ou l'inverse). Par ailleurs, le renouvellement du parc (démolitions, disparitions ou créations de logements) génère un besoin en logements.

Ce déséquilibre apparent est la conséquence des phénomènes démographiques évoqués dans la partie précédente (décohabitation, desserrement des ménages, etc.). Ainsi, une part de la construction de logements qui sera projetée dans le futur projet de PLU permettra aussi de répondre aux besoins des habitants et de maintenir la population en place.

Un parc de logements tourné en grande majorité vers un seul produit logement : la maison individuelle

La prédominance du logement individuel...

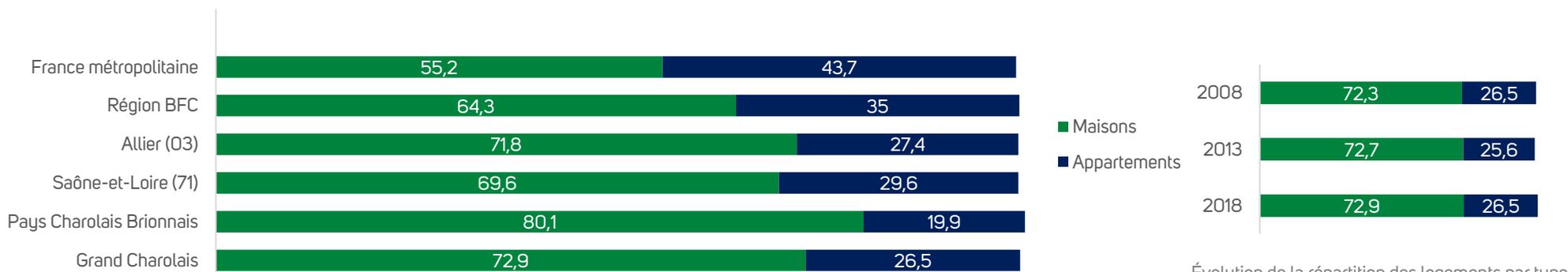
Le territoire de la CC du Grand Charolais dispose d'un parc de logements en grande majorité composé de maisons individuelles (72,9%) et cette part tend à augmenter dans le temps (72,3% en 2008).

Cette part de maisons individuelles dans le parc de logements (72,9%) reste inférieure à celle du Pays Charolais Brionnais, qui en compte lui, 80,1%. C'est en grande partie en raison du caractère plus urbain de la CC du Grand Charolais qui concentre les villes centres du territoire.

La part de maisons individuelles sur le territoire de la CC du Grand Charolais dans le parc de logements est en revanche bien inférieure aux autres territoires de comparaisons, que sont les départements de Saône-et-Loire et de l'Allier (respectivement 69,6 et 71,8%), la Région BFC (64,3%) et de France métropolitaine (55,2%).

Polarité SCOT	% logements individuels
Villes	51,2
Bourgs structurants	87,5
Communes rurales	97,1

Part des logements individuels dans le parc de logements en 2019 par polarité SCOT. Source : INSEE, RP 2019

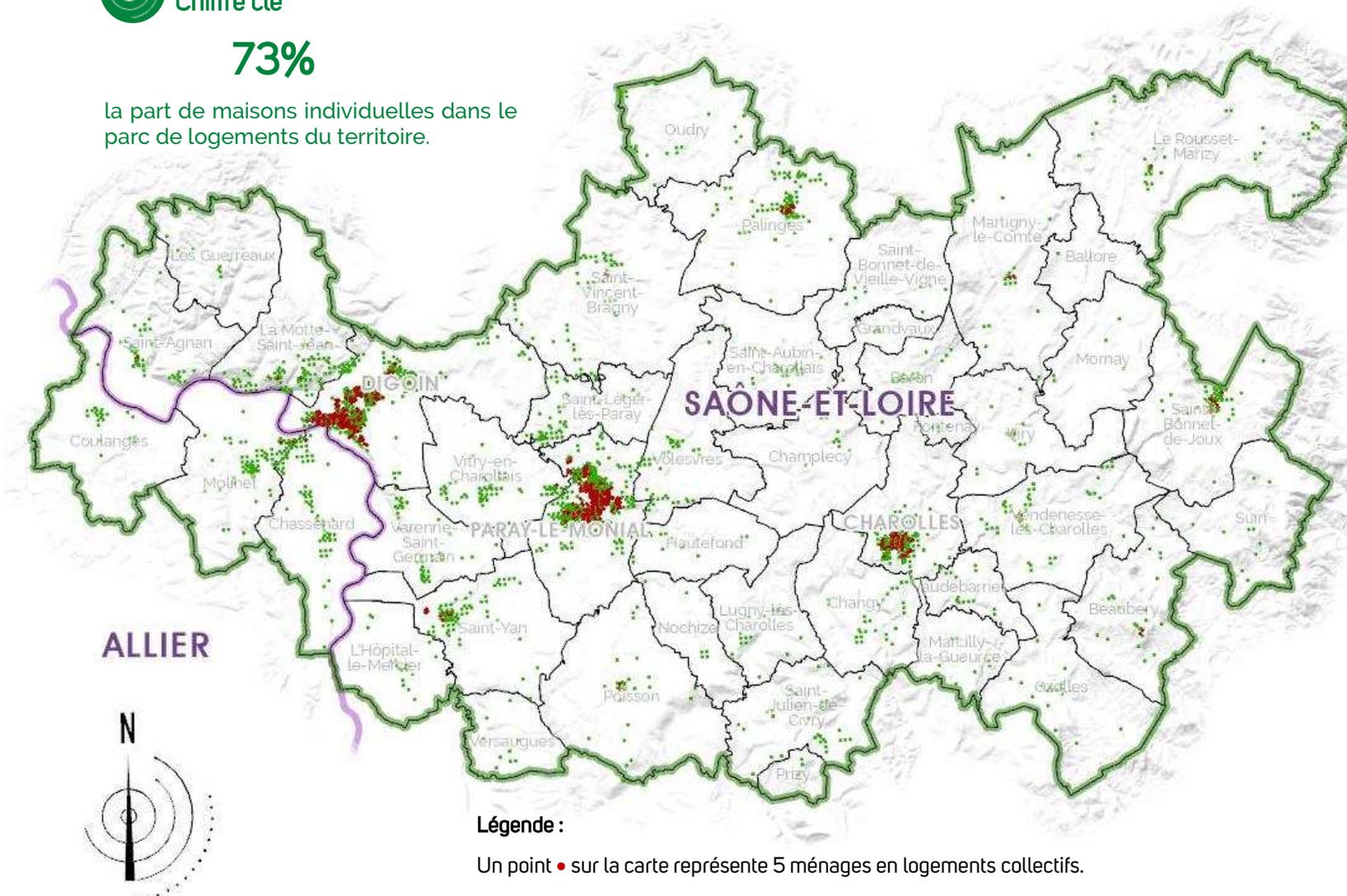


Comparaison de la répartition des logements par type en 2019 sur le territoire de la CC Le Grand

Chiffre clé

73%

la part de maisons individuelles dans le parc de logements du territoire.



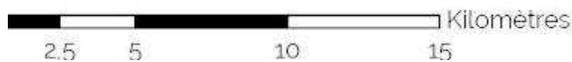
Point de comparaison avec les autres territoire du Pays Charolais Brionnais

Territoire	Part de la maison individuelle	Part de l'habitat collectif
CC Le Grand Charolais	72,9%	26,5%
CC Brionnais Sud Bourgogne	84%	14,8%
CC entre Arroux, Loire et Somme	82,7%	10,7%
CC de Marcigny	84,4%	14,4%
CC du Canton de Semur-en-Brionnais	95,7%	4%

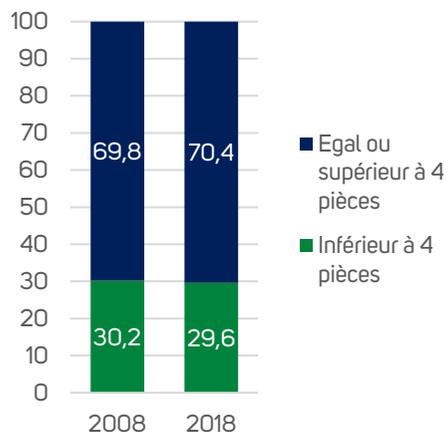
Légende :

Un point ● sur la carte représente 5 ménages en logements collectifs.

Un point ● sur la carte représente 5 ménages en logements individuels.



Répartition des ménages selon le type de logement. Source : INSEE, RP 2018



Évolution de la part des logements de taille supérieure à 4 pièces sur le territoire de la CC entre 2008 et 2018. Source : INSEE, RP 2008 à 2018

... et donc classiquement, une part importante des grands logements

À l'échelle du territoire de la CC du Grand Charolais, il existe une sur-représentation des logements de grande taille (4 pièces et +), ils représentent en 2019 70,4% des logements contre 69% à l'échelle du département de Saône-et-Loire et 67,1% à l'échelle de la région Bourgogne-Franche-Comté. Ces différences peuvent s'expliquer par la taille moyenne des ménages plus élevée sur le territoire, et par son caractère rural, alors que les territoires de comparaisons d'échelons supérieurs ont des caractéristiques urbaines très marquées. En effet, on compte davantage de logements de petite taille dans les milieux urbains, où la densité de logement et de population y est largement plus importante.

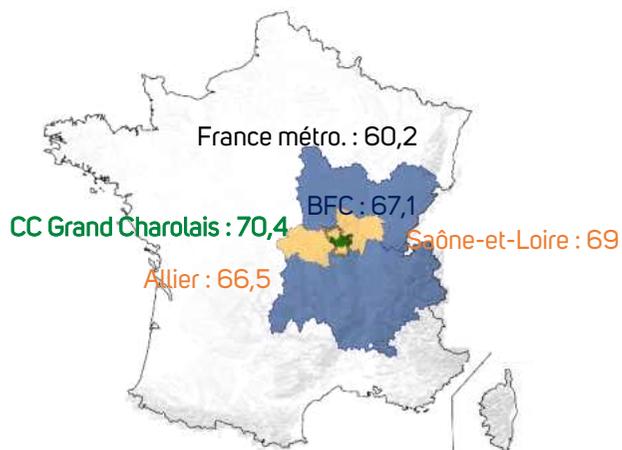
Classiquement, ce sont les villes du territoire qui possèdent les logements les plus petits avec une taille moyenne des résidences principales de 3,7 pièces pour Paray-le-Monial, Digoin et Charolles, 4,1 pièces pour les bourgs structurants et 4,4 pièces en moyenne pour les communes rurales.

A l'inverse, les logements de moyenne et petite tailles sont sous-représentés à l'échelle de la CC, alors même que ceux-ci sont plus à même de répondre aux problématiques que connaît le territoire : vieillissement de la population, desserrement démographique, etc.

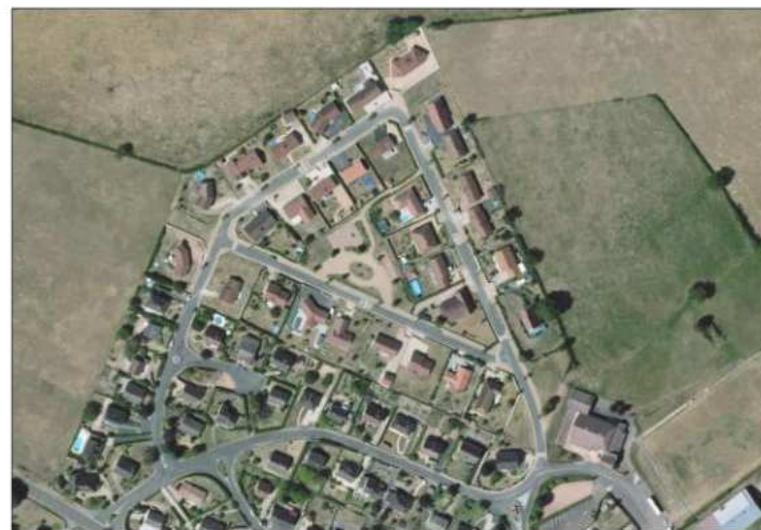
Ainsi, ces phénomènes impliquent un besoin croissant en logements de plus petite taille. Il sera important de prévoir ce phénomène en accentuant l'offre en logements de petite taille sur le territoire.

Polarité SCOT	Taille moyenne des résidences principales (en nb de pièces)
Villes	3,7
Bourgs structurants	4,1
Communes rurales	4,4

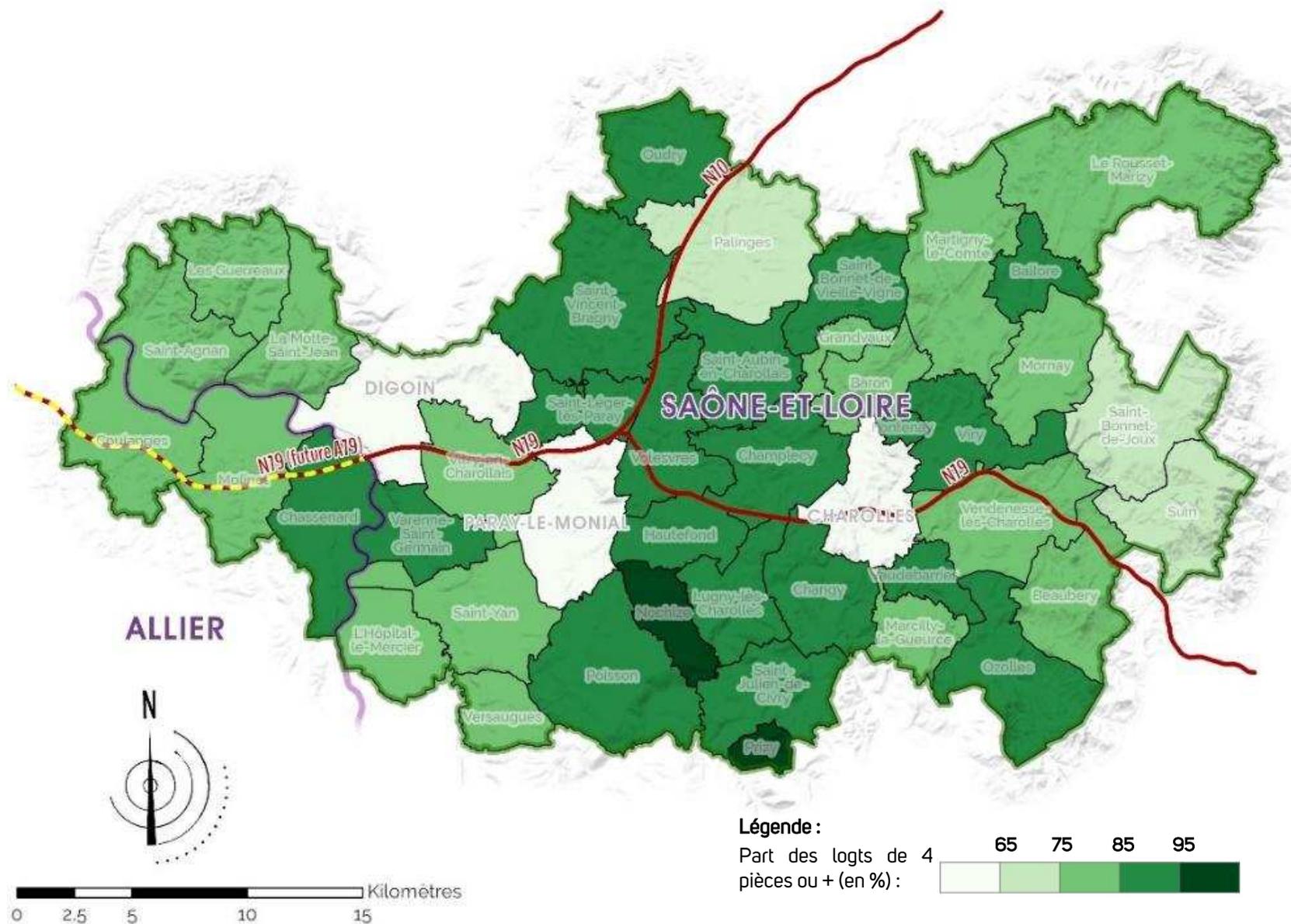
Taille moyenne des résidences principales en 2018 par polarité SCOT. Source : INSEE, RP 2018



Part des logements de 4 pièces ou plus dans le parc des résidences principales en 2018. Source : INSEE, RP 2018



Zone pavillonnaire à Saint-Léger-les-Paray constituée en majorité par de grands logements. Source : IGN, 2021



Part des logements de 4 pièces ou plus dans le parc des résidences principales en 2018.

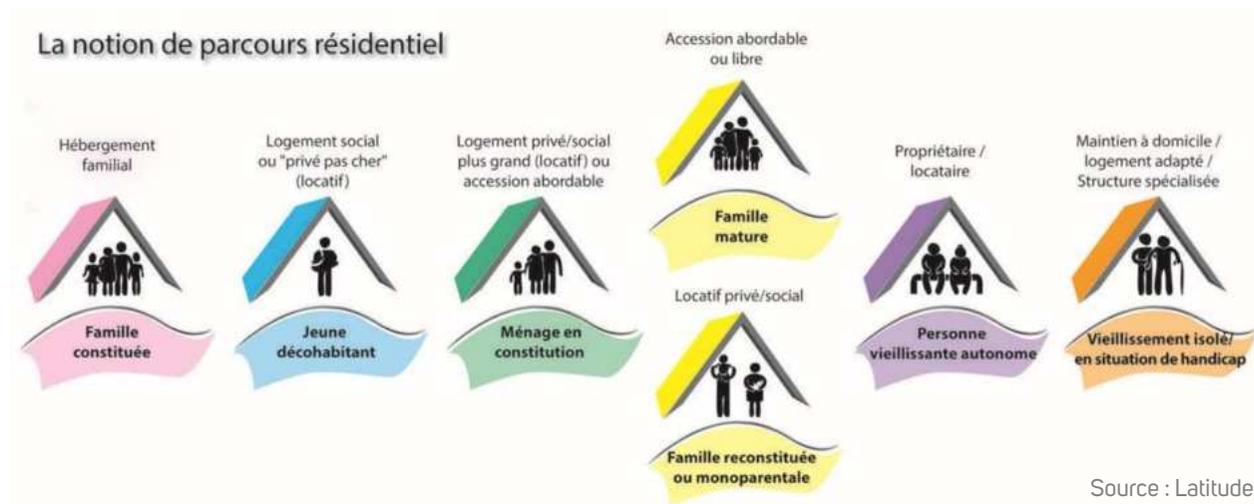
Source : INSEE, RP 2018

Un parcours résidentiel qui semble fragilisé sur le territoire

La forte représentation des grands logements dans le parc de logements de la CC du Grand Charolais peut poser des difficultés dans les parcours résidentiels des petits ménages. En effet, lorsqu'un individu progresse dans sa vie, ses besoins et ses attentes vis-à-vis de son logement évoluent. Plusieurs exemples les plus représentés dans les tendances sociétales récentes :

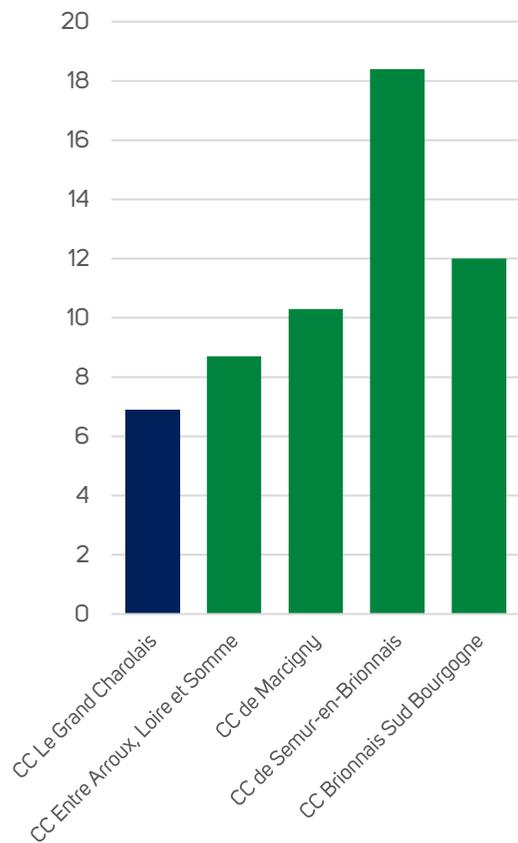
- Un jeune décohabitant qui voudrait rester sur le territoire, qui ne peut pas – ou ne souhaite pas – acheter une maison, ne trouvera pas à se loger dans un petit logement répondant aux standards contemporains des logements actuels. Il se tournera alors vers d'autres territoires pour trouver le logement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

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



Point de vigilance

Les données présentées sont datées de 2019 (date du dernier recensement de l'INSEE). D'après les entretiens avec les communes, la situation semble pouvoir avoir évolué avec la crise sanitaire.



Part des résidences secondaires et occasionnels dans le parc de logements des EPCI limitrophes en 2019. Source : INSEE, RP 2019

Un nombre important de résidences secondaires mais mesuré au regard des territoires limitrophes

Une situation variée du parc de résidences secondaires sur le territoire

À l'image du Département, le parc de logements de la CC du Grand Charolais est très largement composé de résidences principales (près de 81 % des logements), soit une proportion légèrement inférieure aux territoires de référence 82 % pour le Département de Saône-et-Loire).

Cependant, comme le montre la carte page suivante, il existe de grandes variations au sein du territoire. Paray-le-Monial compte un peu plus de 87 % de résidences principales et est ainsi davantage un pôle vécu au quotidien par les occupants des logements. Il en est de même pour Digoin et sa périphérie le long de la N79.

À l'inverse, le secteur de l'aire d'influence de Charolles, compte un parc de logements avec un très grand nombre de logements dédiés à la résidence secondaire. Par exemple 38 % du parc en 2019 à Mornay, 30% à Viry, 35% à Prizy, etc.). Cela s'explique en partie par la position géographique de la région, et un prix du foncier abordable qui rendent le territoire relativement attractif pour les ménages en quête de calme et de nature – notamment par des populations issues de la région lyonnaise. En effet, avec environ 1h15/1h30 de trajet pour rejoindre l'Est de la CC du Grand Charolais depuis Lyon, le territoire attire une population urbaine en quête de « mise au vert », aussi bien sur des longues périodes de vacances que sur des petits séjours de week-end.

Sur l'ensemble du territoire, la part des résidences secondaires connaît une stabilisation autour de 7% depuis les années 2000. Mais cette part reste largement inférieure aux autres intercommunalités composant le Pays Charolais Brionnais avec en moyenne des parts supérieures à 10% dans le Sud du Pays : 10,4% dans la CC de Marcigny, jusqu'à 18,4% dans la CC du canton de Semur-en-Brionnais.



La ferme du brionnais, un produit recherché pour des résidences secondaires



Un cadre de vie attractif pour les résidences principales



Chiffre clé

Des communes du territoire dépassant

Un tiers

de leur parc de logements en
résidences secondaires

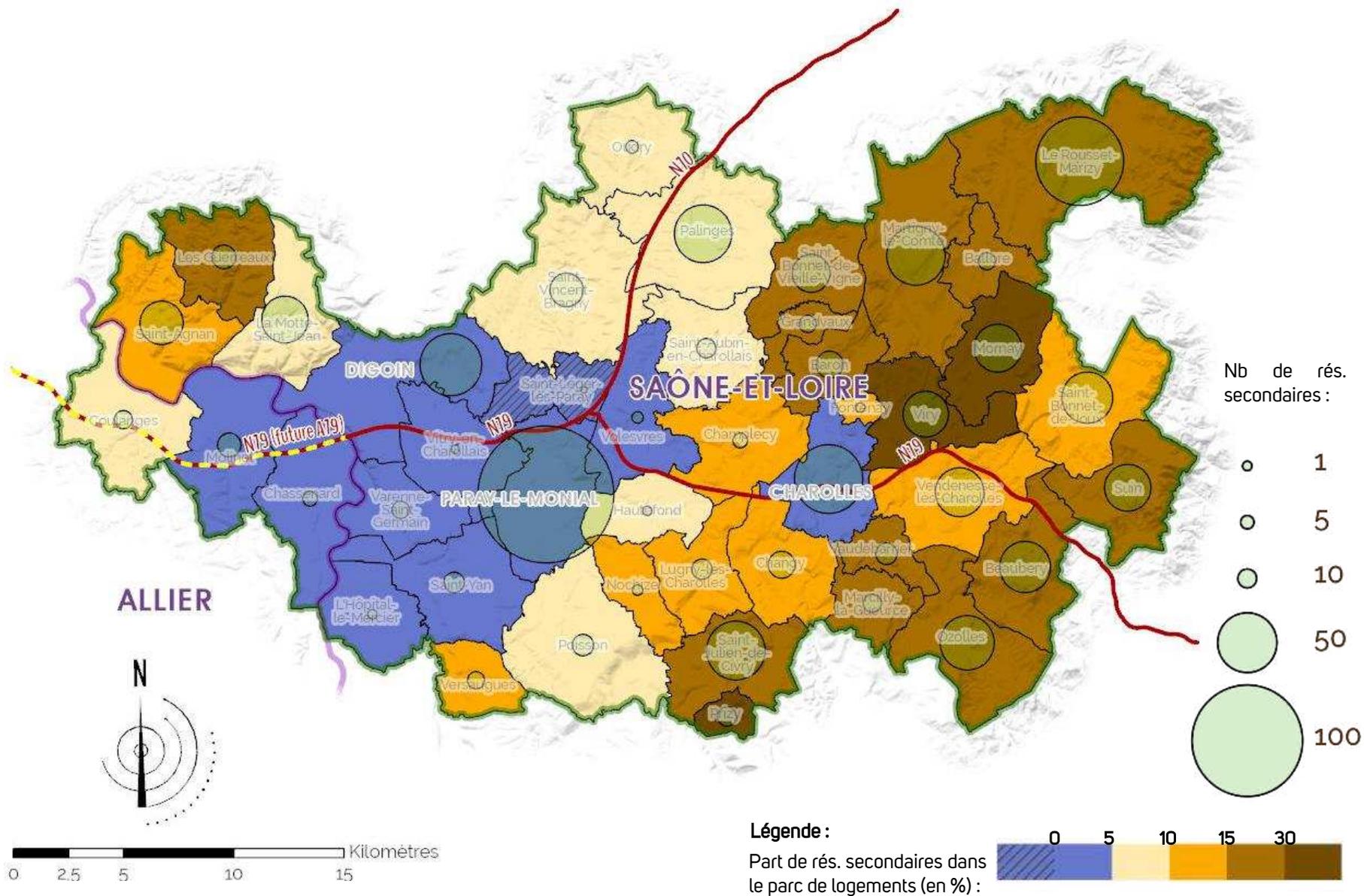
Un impact des résidences secondaires sur la situation de l'habitat

D'abord, ce nombre important de résidences secondaires dans le parc de logements du territoire (et plus généralement du Pays Charolais Brionnais – les dynamiques ne s'arrêtent pas aux frontières des EPCI) peut constituer un avantage. En effet, ces résidents lors de leur séjours dans leur lieu de villégiature consomment des biens et services et peuvent engager des travaux d'entretien et d'amélioration de leur habitat, favorisant ainsi le développement économique des territoires concernés. Ces dynamiques économiques sont renforcées sur des territoires comme la CC du Grand Charolais, où un nombre important de ces résidents viennent de territoires proches et profitent de leurs logements secondaires plus fréquemment dans l'année (une dynamique de double-résidence qui s'accroît depuis la crise sanitaire).

Aussi, le Pays Charolais Brionnais est riche en points d'intérêts touristiques. Qu'ils occupent eux-mêmes leur propriété, qu'ils la prêtent ou la louent, les propriétaires de résidences secondaires contribuent aussi au tourisme local, à la conservation du patrimoine et au développement d'équipements et services touristiques.

A l'inverse, cette forte présence des résidences secondaires peut également représenter une fragilité pour le territoire. En effet, l'attrait pour la résidence secondaire peut engendrer des tensions supplémentaires. Il peut stimuler les prix de l'immobilier à la hausse et obliger les résidents permanents aux revenus modestes à s'éloigner de leur territoire d'origine.

Comme rappelé dans le point de vigilance ci-contre, la situation des résidences secondaires sur le territoire a pu largement évoluer depuis le début de la crise sanitaire. Si, au regard des entretiens communaux avec les communes de la CC du Grand Charolais, leur nombre a augmenté depuis 2020 ; alors la crise aura renforcé les fragilités expliquées ci-dessus.



Part des résidences secondaires et occasionnels dans le parc de logements sur le territoire de la CC du Grand Charolais en 2018. Source : INSEE, RP

2018

Zoom sur le parc de logements locatifs sociaux (LLS)

Que disent les documents cadres ?

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

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

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

Poursuivre et accompagner les efforts de requalification des logements locatifs sociaux

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

L'offre globale en locatif social

Aucune commune du territoire n'est soumise à l'article 55 de la loi SRU.

D'après le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), le territoire de la CC du Grand Charolais compte plus de 2337 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2021.

Ces logements aidés sont inégalement répartis entre les communes (voir carte page 38), beaucoup de communes n'en disposent pas et quelques petites communes rurales ont une densité de LLS inférieur à 2,5%.

Les LLS du territoire sont en très grande majorité situés dans les villes du territoire, dans les bourgs structurants ainsi que dans les communes du département de l'Allier où la densité de LLS pour 100 résidences principales dépasse 7,5 dans les communes de Coulanges et Molinet. Ceci est dû à la présence de bailleurs historiques le long de la Loire qui fut un temps était très actifs dans la production de LLS : par exemple Allier Habitat à Coulanges et Molinet et l'Office Public de l'Habitat de Moulins Communauté à Coulanges.

Ainsi, Paray-le-Monial dispose d'environ 1010 logements aidés, soit une densité de 21 logements aidés pour 100 résidences principales. Digoin en possède 581 pour 15 LLS pour 100 résidences principales. La plus grande densité de LLS sur le territoire communautaire est à Charolles, qui avec 379 LLS, dispose d'une densité de près de 30 LLS pour 100 résidences principales. Les bourgs structurants du territoire ont une densité de LLS située entre 9 et 14 LLS pour 100 résidences principales.

À noter que la construction de la majorité des parcs HLM de Digoin et Paray-le-Monial est antérieure aux années 2000, avec très peu de constructions réalisées depuis. La mixité sociale, qui est effective à l'échelle de ces communes, doit toutefois être améliorée à l'intérieur des différents quartiers. Ces logements sont pour la plupart regroupés dans les mêmes secteurs, sous la forme d'opérations d'ensemble principalement composées de logements collectifs.

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

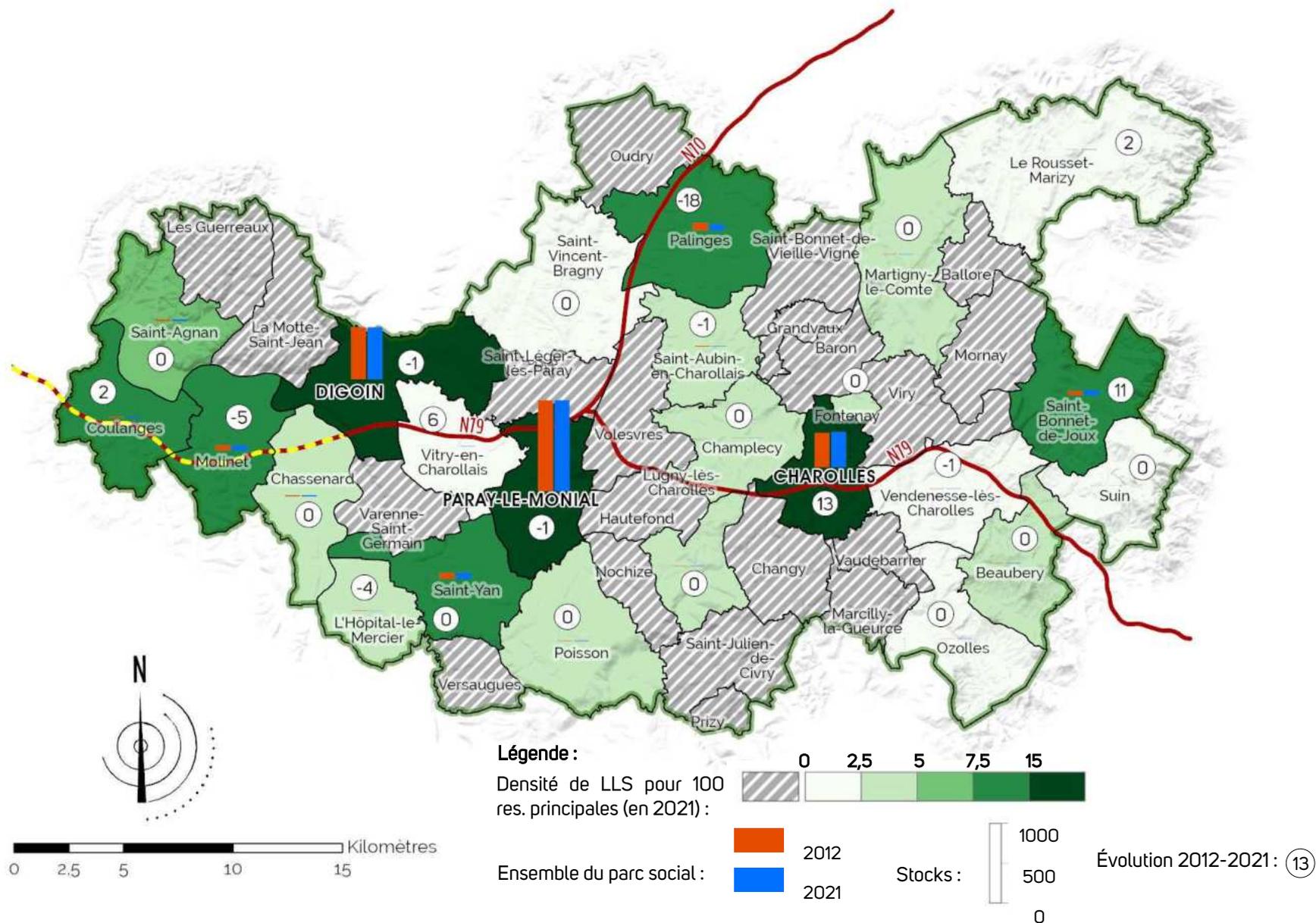
Plusieurs communes situées à proximité des pôles d'emplois possèdent des taux de logements locatifs sociaux très faibles alors même que la structure de leur population est très largement favorable à ce type de logements. On rappellera que selon l'Union sociale de l'habitat en 2021, ce sont 66% des Français qui sont éligibles à un logement social dit logement Plus (prêt locatif à usage social), c'est à dire la catégorie de logement social la plus répandue en France.

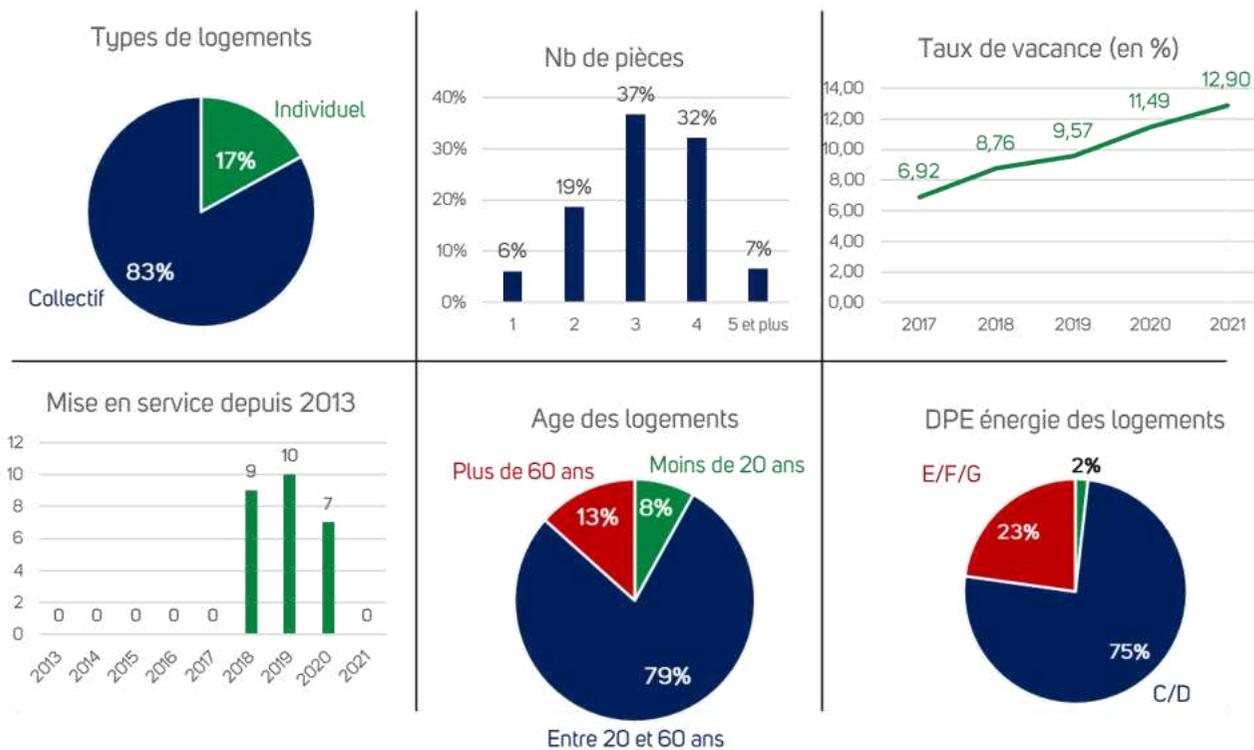
Les enjeux de la mixité sociale et générationnelle

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

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

Le volet habitat du PLUi n'est pas comparable à un PLH, mais il amorce un certain nombre de questions qui pourraient être déclinées dans le cadre d'un PLH (dont la CCLGC n'est pas encore réglementairement soumise).





Caractérisations des logements locatifs sociaux en 2021. Source : RPLS, 2021

Les points de vigilance liés au parc locatif social

Une vigilance est de mise sur l'avenir du logement locatif social sur le territoire. En effet il présente :

- Une ancienneté très importante laissant penser qu'il ne correspond plus aux attentes actuelles en matière de logements
- Une qualité énergétique très faible avec près d'un quart du parc de catégorie E F et G, catégories qui ne pourront plus être louées d'ici peu d'années (2025) avec la loi climat et résilience
- Un taux de vacance alarmant qui semble corroborer le degré de vétusté de ce parc.

Cette ancienneté du parc ne semble pas compensée par des constructions nouvelles qui permettraient à terme de le renouveler et de le faire correspondre aux attentes actuelles. Il ne semble pas non plus que des programmes de réhabilitation lourde soient programmés à court terme. Ce parc risque de devenir un « parc repoussoir » pour le territoire avec des risques importants de fragilisation accrue de ses habitants

Aussi il s'agit d'une problématique très inquiétante, pour laquelle le remède relève du champ des acteurs (bailleurs publics et collectivité) et non du PLUI. La CCLGC n'est pas délégataire des aides à la pierre. Côté Allier, le Département est délégataire des aides à la pierre. En l'absence de PLH permettant d'instaurer ce statut sur la CCLGC, il est primordial que la programmation des bailleurs sociaux soit concertée avec les communes pour que l'avenir des logements sociaux les plus vétustes soit rapidement intégré.

Des logements anciens pouvant présenter des problèmes de rénovation énergétique

Plus de la moitié du parc de logements construit avant les années 1970

La présente analyse de l'ancienneté du parc de logements peut être un bon indicateur permettant d'anticiper les problèmes éventuels de vétusté.

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

Comme partout, le poids du parc construit jusqu'en 1990, pose la question de sa requalification (confort, accessibilité, efficacité énergétique), si elle n'a pas déjà été effectuée (et notamment pour le parc construit avant les premières normes énergétiques de 1974). Ainsi, près de 80% des logements du territoire - au moins - sont donc susceptibles de présenter des besoins en réhabilitation thermique pour atteindre les standards de confort contemporain.

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

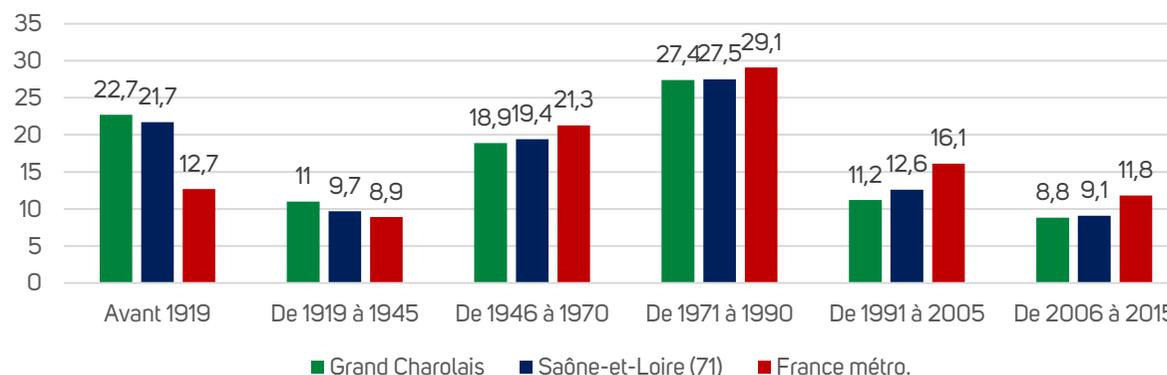
Le parc récent se situe plutôt en retrait par rapport aux échelles de comparaison. La part la plus élevée étant celle observée en France métropolitaine (11,8% du parc produit depuis 2006 contre 8,8% pour la CC du Grand Charolais).



Chiffre clé

80%

Des logements pouvant potentiellement présenter des besoins de réhabilitation énergétique.



Répartition des logements selon la période de construction sur le territoire de la CC Le Grand Charolais et dans les territoires de comparaison. Source : INSEE, RP 201



Zoom sur le parc privé : OPAH

La question de la rénovation et de la réhabilitation du parc ancien a été dès la création de la CC du Grand Charolais au cœur des politiques et des actions menés par celle-ci en matière d'habitat.

Cette problématique s'est traduite par la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), et ce, pour une durée de 3 ans à partir de novembre 2021.

L'OPAH a un périmètre d'intervention sur tout le territoire de la CC, avec :

- Un périmètre général qui couvre l'incitation à la rénovation privée des immeubles et logements pour les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH. Les 44 communes du territoire sont concernées.
- Un sous-périmètre qui comprend également un dispositif d'incitation à la rénovation privée des immeubles et logements locatifs entrant dans les critères de recevabilité aux règles de l'Anah (Charolles, Digoïn, La-Motte-Saint-Jean, Molinet, Palinges, Paray-Le-Monial, Saint-Bonnet-De-Joux, Saint-Yan).



Les champs d'intervention de l'OPAH.

Source : Convention OPAH de la Communauté de Communes Le Grand Charolais, 2021

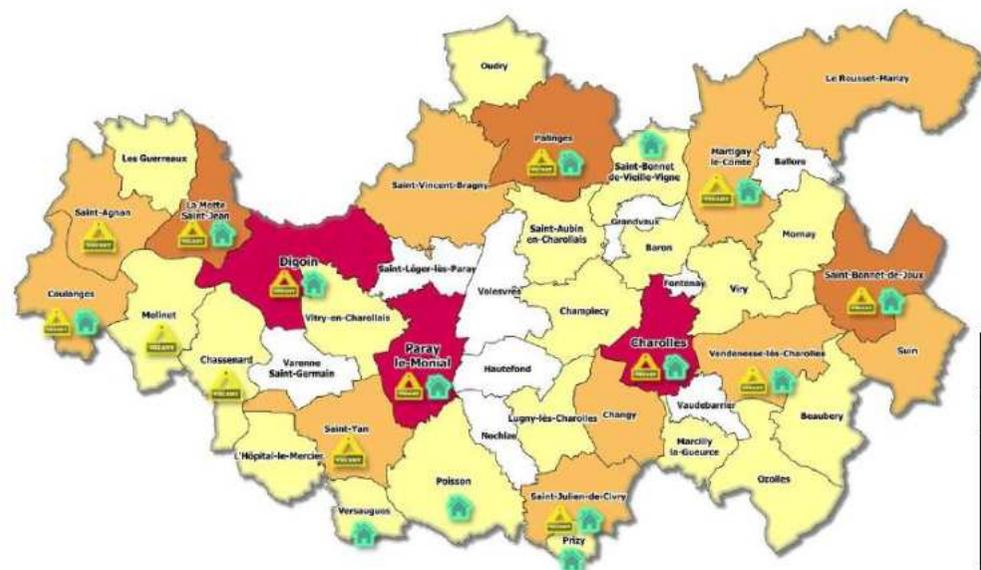
Les enjeux de cette OPAH sont les suivants :

- Adapter, améliorer les logements et lutter contre le mal logement habitat indigne et dégradé, précarité énergétique et adaptation au vieillissement ;
- Favoriser une qualité d’habitat (accessibilité des logements, meilleur confort...);
- Améliorer l’offre de logements locatifs à loyers modérés ;
- Réhabiliter ou reconverter les corps de ferme pour préserver le patrimoine remarquable du territoire ;
- Harmoniser l’attractivité et la qualité résidentielle dans les principaux centres bourgs, en mobilisant la vacance et l’habitat dégradé ;
- Maintenir la centralité des principaux centres villes pour préserver la vie du territoire : infrastructures, équipements, commerces, cadre de vie ;

- Rendre plus visibles les dispositifs en faveur de la réhabilitation de l’habitat privé, faire le lien entre les dispositifs existants et associer l’ensemble des acteurs (institutionnels, professionnels de l’immobilier, artisans) au futur dispositif.

En termes opérationnels, les objectifs globaux de l’OPAH sont évalués à l’intervention sur 282 logements sur 3 ans, répartis comme suit :

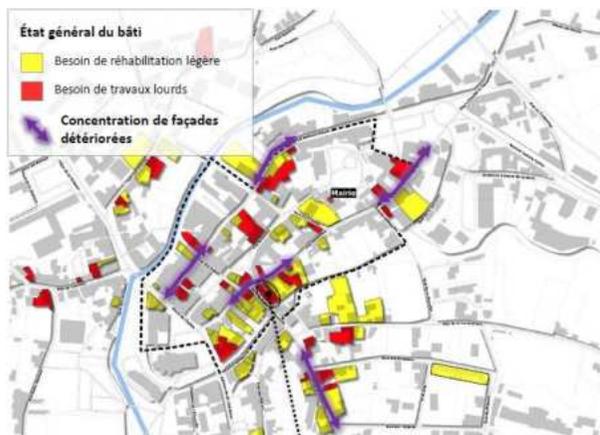
- 255 logements occupés par leur propriétaire (propriétaires occupants) ;
- 27 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés (propriétaires bailleurs).



Hiérarchisation des enjeux liés à l’habitat par commune.
Source : Étude pré-OPAH, Urbanis, 2021

	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	85	85	85	255
Dont logements indignes ou très dégradés	5	5	5	15
Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	45	45	45	135
Dont aide pour l'autonomie de la personne	35	35	35	105
Logements de propriétaires bailleurs	9	9	9	27
Total des logements Habiter Mieux	57	57	57	171
Dont Propriétaires occupants	50	50	50	150
Dont Propriétaires bailleurs	7	7	7	21

Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l’ANAH.
Source : Convention OPAH de la Communauté de Communes Le Grand Charolais, 2021



Localisation des logements vétustes et dégradés sur le centre de Charolles.

Source : Étude pré-OPAH, Urbanis, 2021



Point législatif

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets met en place de nouvelles mesures pour les propriétaires et les copropriétés afin de lutter contre les passoires énergétiques :

- Interdiction d'augmentation des loyers des logements considérés comme « passoires thermiques » : à partir de 2023, les propriétaires de logements très mal isolés (classes F et G) seront obligés d'effectuer des travaux de rénovation énergétique s'ils veulent augmenter le loyer de leur bien en location ;
- Interdiction de mise en location des logements indécents : les propriétaires auront l'interdiction de louer les habitations les moins bien isolées et équipées : 2025 pour les logements classés G, 2028 pour les logements classés F, 2034 pour les logements classés E.
- À partir de ces dates, ces logements seront ainsi perçus comme indécents par la Loi. Les locataires seront donc en droit d'exiger des travaux aux bailleurs.

État général du bâti

- Bon
- Correct
- Moyen

Présence visible de bâti dégradé



Synthèse des besoins d'amélioration de l'état du bâti par commune.

Source : Étude pré-OPAH, Urbanis, 2021

Un bâti dégradé présent dans les centres villes et centres bourgs

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH, un focus a été réalisé sur le bâti dégradé présent sur le territoire. Ainsi, cette étude établit un inventaire précis des logements vétustes et dégradés présent dans les centres-villes et certaines communes. Elle identifie :

- Une surreprésentation du bâti dégradé dans le bâti le plus ancien dû à un manque d'entretien et des coûts de travaux trop élevés (remise aux normes, rénovation thermique, etc.) ;
- Un besoin fort dans les communes Charolles, Palanges et La Motte-Saint-Jean ;
- Peu de besoins dans les communes qui se sont développés récemment (à partir des années 1980) si ce n'est une rénovation énergétique du bâti.

Critères à considérer		7e catégorie	8e catégorie
1. Caractère architectural de la construction		Sans caractère particulier	Aspect délabré
2. Qualité de la construction		Médiocre Construction économique en matériaux bon marché présentant souvent certains vices.	Particulièrement défectueuse Ne présente pas ou ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité en raison de la nature des matériaux utilisés, de la vétusté, etc.
3. Distribution du local :	Conception générale	Logement souvent exigü.	-
	Pièces de réception	En général, absence de pièces de réception.	-
	Locaux d'hygiène	Absence très fréquente de locaux d'hygiène.	-
4. Équipement :	Locaux d'hygiène	-	-
	Eau	En général, eau à l'extérieur.	-
	WC	WC généralement extérieurs.	-
	Chauffage central	-	-
	Ascenseur	-	-
	Escalier de service	-	-
Impression d'ensemble (Caractère général de l'habitation)		Médiocre	Très médiocre

Issue des données des fichiers fonciers et de la catégorisation des locaux de l'article 324 H-I de l'annexe III du Code général des impôts, la carte page suivante identifie les logements à « l'aspect délabré » ainsi que les logements à la qualité de la construction « médiocre » ou « Particulièrement défectueuse » (voir tableau ci-contre).

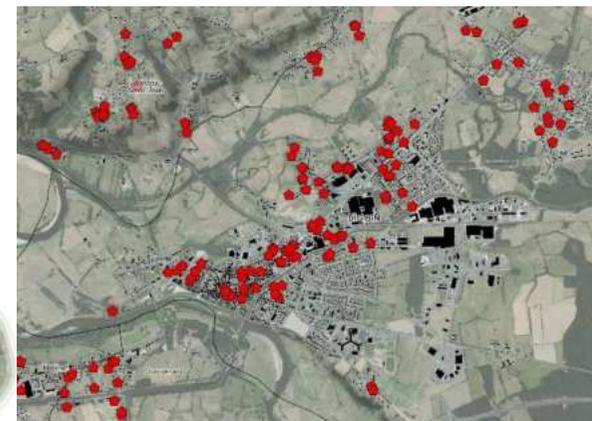
On remarque une forte densité de ces logements de mauvaises qualité sur les trois centres-villes de Paray-le-Monial, Digoin et Charolles ; ainsi que sur les centres bourgs de Palinges, Saint-Agnan, Saint-Bonnet-de-Joux, Chassenard, La Motte-Saint-Jean, etc.

Critères de classification des locaux de 7^{ème} et 8^{ème} catégories. Source : article 324 H-I de l'annexe III du Code général des impôts



Légende :

Un point ● sur la carte représente 1 logement de 7^{ème} ou 8^{ème} catégories cadastrales, c'est-à-dire : soit des logements délabrés soit des logements à la qualité de construction médiocre (source : Code général des impôts).



Digoin



Charolles



Paray-le-Monial

Logements de mauvaise qualité sur le territoire de la CC. Source : Fichiers fonciers, DGFIP, 2020

Une forte vacance des logements en 2018 dans une dynamique de résorption ?

Que disent les documents cadres sur la vacance ?

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

Favoriser le recyclage des terrains et la reconquête des bâtiments délaissés

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

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

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

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

Reconquérir et améliorer l'habitat ancien

Définition

Il est possible de distinguer deux types de **vacance** :

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



Point de vigilance

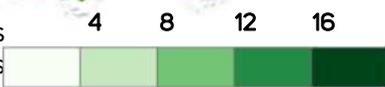
Les dernières données présentées sont datées de 2019 (date du dernier recensement de l'INSEE). D'après les entretiens avec les communes, la situation semble pouvoir avoir évolué avec la crise sanitaire.

2008 :

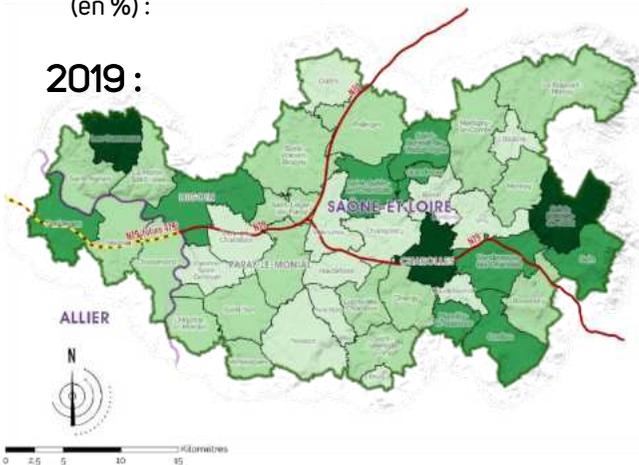


Légende :

Part des logts vacants
dans le parc de logts
(en %) :



2019 :



Taux de vacance dans le parc de logements du territoire de la CC du Grand Charolais en 2008 et 2019. Source : INSEE, RP 2008 et 2019

D'après l'INSEE, la présence d'une vacance structurelle importante

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

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

Le taux de logements vacants atteint un niveau élevé pour le territoire de la CC du Grand Charolais : 11,6% des logements du parc sont vacants selon l'INSEE en 2019 (2703 logements vacants), contre 8,9% en 2008 (1922 logements vacants).

Définition

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

Cette progression dans le temps de la vacance, est particulièrement marquée (voir cartes ci-contre et carte page 48) autour et dans les villes de Digoin (Digoin, Les Guerreaux, Coulanges, etc.) et Charolles (Charolles, Vendenesse-lès-Charolles, Marcilly-la-Gueurce, etc.), ainsi qu'à l'extrémité Est du territoire (Saint-Bonnet-de-Joux, Suin, Ozolles). Même si la vacance progresse autour et dans Paray-le-Monial, cette dynamique semble moins marquée.

Enfin, il est à noter que la crise sanitaire depuis 2020 semble avoir modifié cette situation de la vacance sur le territoire de la CC du Grand Charolais : de nombreuses communes du territoire ont connu un réinvestissement de certains types de logements vacants, comme les anciennes fermes isolées ou l'habitat historique des hameaux. L'habitat historique de centre-ville ne semble pas profiter de cette dynamique.

Les raisons possibles de la vacance d'un logement

Raisons techniques

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

Difficultés juridiques

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

Raisons personnelles

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

Inadéquation avec les besoins du marché

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

Les enjeux de cette vacance structurelle des logements

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

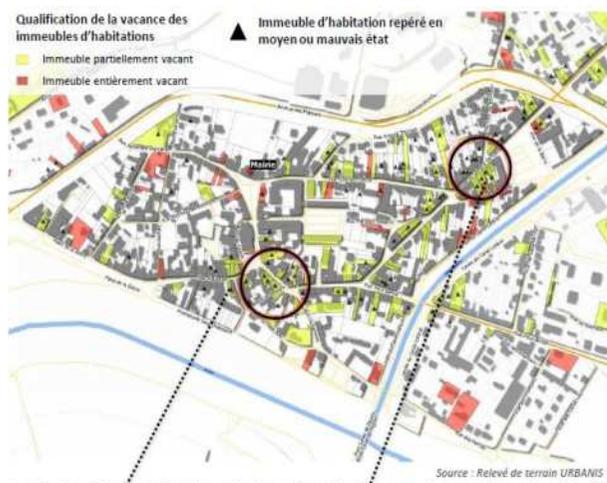
Pour les communes du territoire de la CC du Grand Charolais disposant d'un centre-bourg ancien, cette vacance s'explique notamment par plusieurs facteurs :

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

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

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

Mais d'une manière générale, ils constituent un gisement conséquent pour la production de logements.



Qualification de la vacance des immeubles d'habitations à Digoin.

Source : Étude pré-OPAH, Urbanis, 2021



Chiffre clé

11,6%

Des logements seraient vacants sur le territoire, selon l'INSEE.



Point de comparaison avec les autres territoires du Pays Charolais Brionnais

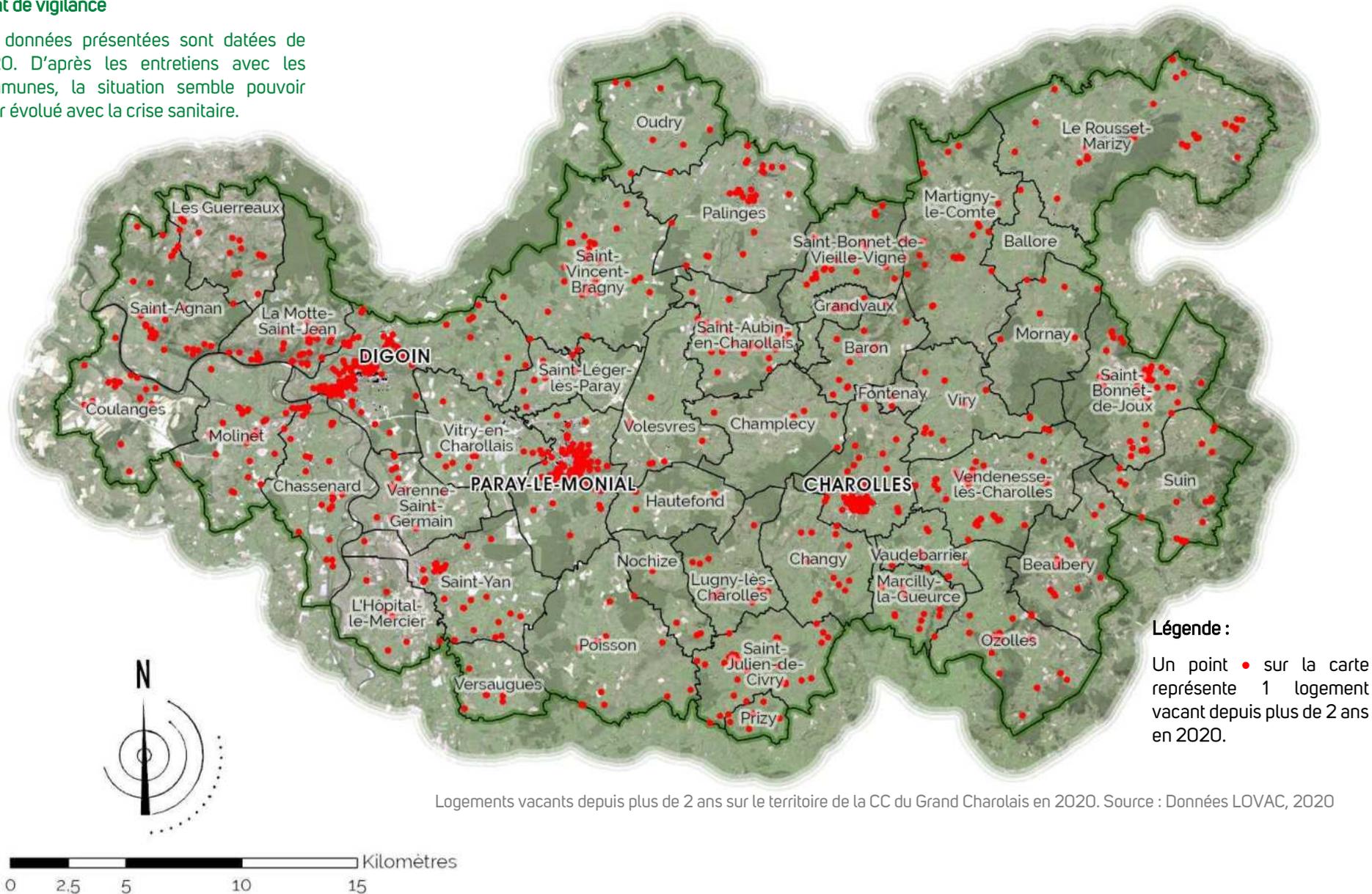
Territoire	Taux de vacance INSEE 2018
CC Le Grand Charolais	11,6%
CC Brionnais Sud Bourgogne	12,1%
CC entre Arroux, Loire et Somme	12,4%
CC de Marcigny	12,9%
CC du Canton de Semur-en-Brionnais	10,6%

A noter qu'un recensement plus précis est en cours de réalisation dans chaque commune dans le cadre du travail du PLUi, afin d'apprécier la réalité de cette vacance et d'apprécier les raisons de celle-ci. En effet les données INSEE et même celle des impôts semblent bien supérieure à la réalité de terrain. Ce recensement n'étant pas finalisé, certaines communes devant encore vérifier les données, les résultats ne peuvent encore être présentés mais ils le seront dans la suite du travail du PLUi.



Point de vigilance

Les données présentées sont datées de 2020. D'après les entretiens avec les communes, la situation semble pouvoir avoir évolué avec la crise sanitaire.



LES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION NEUVE ET LE MARCHÉ IMMOBILIER

Le cadre supra-communal en matière de construction neuve

Des objectifs quantitatifs...

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

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

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

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

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

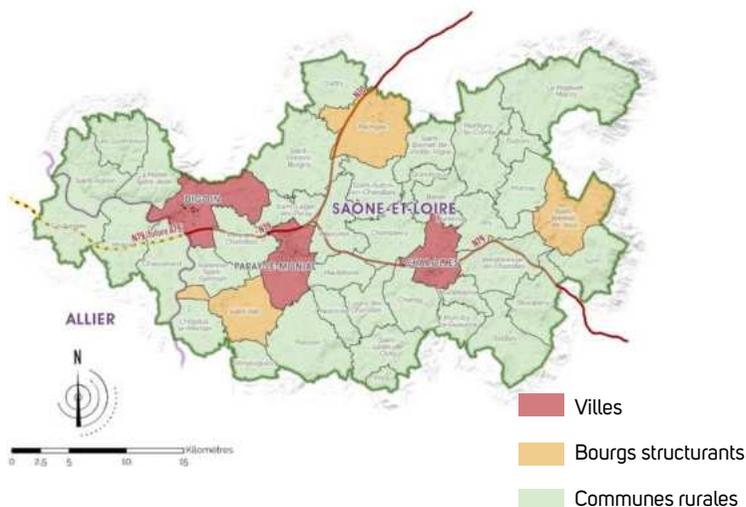
Une répartition de la construction neuve à rééquilibrer et à rendre cohérente avec les objectifs d'organisation et de fonctionnement du Pays

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



Point de vigilance

La commune du Rousset-Marizy est entrée dans le périmètre du SCoT à la création de la CC du Grand Charolais. D'après l'évaluation du SCoT de 2020, celle-ci sera intégrée à la strate « communes rurales ». En attendant une évolution du SCoT, la commune du Rousset-Marizy n'est pas intégrée dans les chiffres présentés ci-contre.



Rappel de l'armature territoriale du SCOT. Source : SCOT Pays Charolais Brionnais

- *Prescriptions :*
 - *Les objectifs de construction neuve rappelés dans le tableau s'entendent comme un minimum dans les villes et bourgs principaux, dans le respect du nombre total de logements accordés à l'EPCI.*
 - *Ces objectifs de production comprennent les logements neufs construits sur un terrain bâti ou non ainsi que les créations de logements dans des bâtiments existants n'ayant pas auparavant une fonction d'habitation (« changement de destination »). Ils ne comprennent pas les réhabilitations de logements existants ni les extensions sur logements existants.*

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

*de 2008 à 2012 inclus

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

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

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

	Dont ville(s)	Dont bourg(s) principaux(x)	Dont communes rurales	Total
Ex-CC du Charolais	366 (Charolles)	448 (Palinges & Saint-Bonnet-de-Joux)	768	1583
Ex-CC de Paray-le-Monial	990 (Paray-le-Monial)	261 (Saint-Yan)	424	1674
Ex-CC du Digoin Val de Loire	861 (Digoin)	-	572	1433
Total	2217	709	1764	4690



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

Logements à construire par strates du SCOT du Pays Charolais Brionnais. Source : SCOT Pays Charolais Brionnais

Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT du Pays Charolais Brionnais

... et des recommandations qualitatives

Même si le SCOT Pays Charolais Brionnais ne donne pas d'objectifs chiffrés de construction par typologies de logements ; il donne, dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (p.93), des recommandations sur l'adéquation entre l'offre de logements et les besoins des populations.

Une réflexion sur l'adéquation entre l'offre de logements et les besoins des populations doit être menée dans les documents d'urbanisme locaux. Notamment, il convient de préciser les besoins en petits logements, logements locatifs, logements locatifs sociaux...

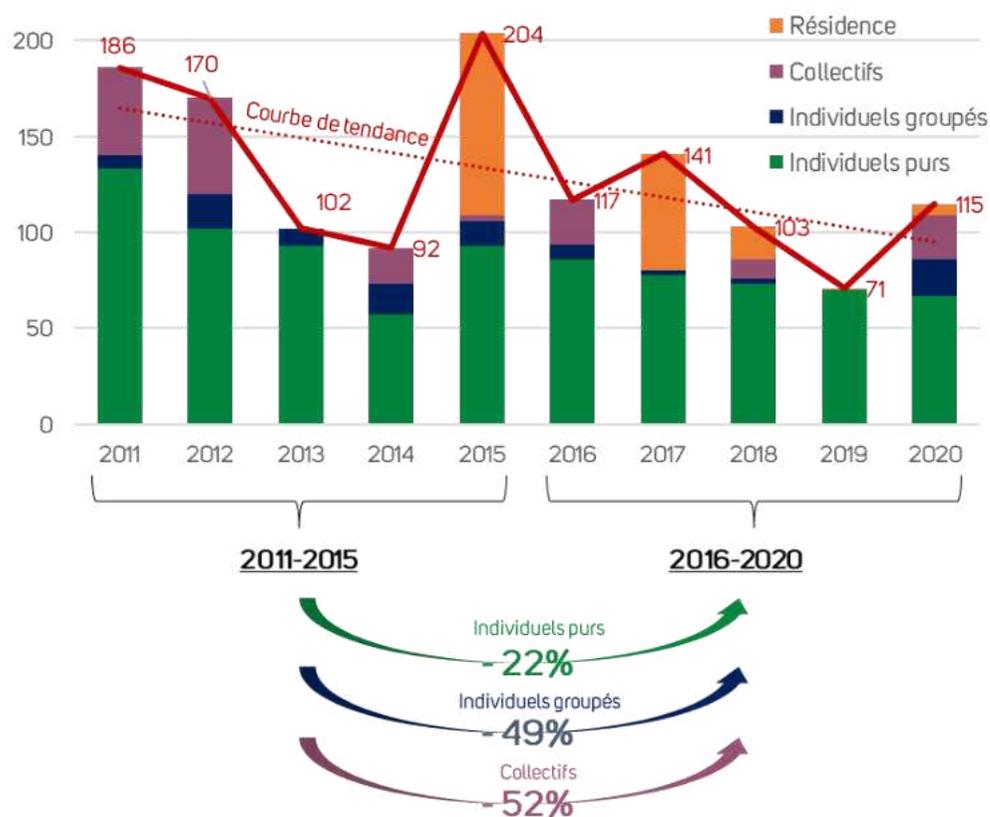
-> Il ne s'agit bien évidemment pas de construire de grands ensembles d'habitat collectif mais de petits immeubles bien insérés dans le tissu urbain existant, de manière à permettre les parcours résidentiels de catégories de ménage pour qui l'habitat pavillonnaire ne répond pas à leurs besoins : seniors, jeunes, personnes seules ou familles séparées, petits ménages, etc.

-> C'est dans ces petites opérations que devront prioritairement être situés les petits logements (2 à 3 pièces) que les programmes locaux de l'habitat devront veiller à programmer à hauteur des besoins identifiés dans leur diagnostic.

-> De même, l'habitat individuel ne doit plus être exclusivement réalisé de manière pavillonnaire et sous

forme d'habitat diffus, entraînant une forte consommation foncière par logement et une localisation pas toujours pertinente. La réalisation d'opérations d'ensemble doit permettre là encore une diversification des produits vers des formes d'habitat individuel mieux organisé, sur une plus petite parcelle, proposant de l'individuel jumelé ou en bande, voire de l'habitat intermédiaire (habitat semi-collectif de petite dimension avec accès individualisés, jardins ou terrasses privatifs, gestion du vis-à-vis...) attractif pour de jeunes seniors, des personnes seules, etc. Les tendances observées en matière de construction neuve

Une tendance générale à la baisse de la construction



Nombre de logements autorisés par type entre 2011 et 2020 (10 ans) sur le territoire de la CC Le Grand Charolais. Source : Sítadel, 2022

L'analyse des dynamiques de construction récentes (entre 2011 et 2020) permet de mettre en avant une production toujours dominée par les logements individuels (72%, dont 7% en individuels groupés), tandis que les logements collectifs représentent 28% des nouveaux logements (dont 14% en résidences, comme par exemple des logements de fonctions de gendarmerie, pompiers, des EHPAD, etc.).

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

Entre 2011 et 2020, 1301 logements ont été autorisés, soit environ 130 logements/an.

La commune de Paray le Monial concentre à elle seule 313 des 1301 logements autorisés, soit 24% des logements du territoire ; Charolles : 14% et Digoin : 5%. Ramené par an pour 1000 habitants, certaines communes ont un rythme de construction plutôt élevé : Charolles (6,8 nouveaux logements par an pour 1000 habitants), Fontenay (12,5), Nochize (8,7) ainsi que Saint-Bonnet-de-Vieille-Vigne et Le Rousset-Marizy (5,4).

Les dynamiques de construction territorialisées

Les tableaux suivants comparent les dynamiques de construction à partir de deux sources (les données SITADEL et les relevés des ADS en commune). Ces données sont territorialisées de deux façons : selon les aires d'attraction et selon les « strates » de communes définies par le SCOT.

=> Par aire d'attraction INSEE



=> Par Strates SCOT



Aires d'attraction INSEE (2020)	Sitadel		Relevé des communes *	
	Total 2011-2020 (10 ans)	Rythme de construction (/an / 1000 hab.)	Total 2010-2021 (12 ans)	Rythme de construction (/an / 1000 hab.)
Aire d'attraction INSEE de Charolles	284	4,5	269	4
Aire d'attraction INSEE de Paray-le-Monial	700	4,1	576 *	3,3 *
Aire d'attraction INSEE de Digoin	184	1,5	170	1,2
Communes non polarisées ou par une ville hors territoire de la CC	133	3,0	118	2,4
Total	1301	3,2	1133	2,8

* Hors Saint-Aubin-en-Charollais (données non fournies)

Strates SCOT	Sitadel		Relevé des communes *	
	Total 2011-2020 (10 ans)	Rythme de construction (/an / 1000 hab.)	Total 2010-2021 (12 ans)	Rythme de construction (/an / 1000 hab.)
Villes	665	3,4	489	2,3
<i>Dont Paray-le-Monial</i>	404	4,4	278	3,0
<i>Dont Digoin</i>	70	0,9	54	0,6
<i>Dont Charolles</i>	191	6,8	157	4,7
Bourgs structurants	95	2,8	121	2,9
Communes rurales**	541	3,2	523 *	2,8 *
Total	1301	3,2	1133	2,8

* Hors Saint-Aubin-en-Charollais

** Le Rousset Marizy = Commune rurale

Une production en deçà des objectifs du SCoT

Pour mémoire (cf. Que disent les documents cadres ? du présent chapitre), les objectifs du SCoT du Pays Charolais Brionnais approuvés sont de 4690 logements pour 27 ans de 2014 à 2040 et répartis selon une organisation territoriale rappelée ci-dessous, dont un minimum de 990 logements à Paray-le-Monial, 861 à Digoin et 366 à Charolles.

Cet objectif ramené aux 7 premières années du SCoT (2014-2020) donnent un total de 1194 logements (dont 575 pour les villes et 145 pour les bourgs structurants et 457 pour les communes rurales).

En comparant cet objectif de production de logements avec la réalité de construction des communes, on observe que chaque strate de l'armature territoriale du SCoT est largement en deçà des objectifs du SCOT : entre 2014 et 2020, 100 logements de moins que ce qui était prévus dans le SCoT ont été construits dans les « Villes », 137 de moins pour les « Bourgs structurants » et 156 de moins pour les « Communes rurales ».

Typologie SCOT	Objectifs SCOT			Nombre de logements autorisés (Sitadel)		Différence Réalité - objectifs SCOT sur la période 2014-2020	
	A	B	C	D	E		
	2014 - 2040	Soit par an (A / 27)	2014 - 2020 (7 ans) (B x 7)	2014 - 2020 (Sitadel)	Soit par an (D / 7)	Total sur 2014-220 (D - C)	Soit par an (E - B)
Villes	2217	82	575	475	68	-100	-14
Bourgs structurants	709	26	145	47	7	-137	-19
Communes rurales	1764	65	457	301	43	-156	-22
Total	4690	174	1194	823	118	-405	-55
Le Rousset-Marizy					-		

Nombre de logements autorisés par type entre 2014 et 2020 (7 ans) sur le territoire de la CC Le Grand Charolais (Hors Le Rousset-Marizy non intégré au SCOT au moment de sa réalisation). Source : Sitadel, 2022

Il est précisé que l'absence de document d'urbanisme et donc l'application du RNU est un des facteurs expliquant le faible chiffre de construction sur certaines communes.

Le tableau page suivante analyse cette différence en prenant l'hypothèse que la répartition de l'objectif SCOT se fait à partir du poids démographique de chaque commune dans sa strate SCoT, et dans l'ex-Communauté de communes à laquelle elle appartenait avant la création de la CC du Grand Charolais (les anciennes CC sont le référentiel géographique utilisé dans le cadre du SCoT, qui a été approuvé en 2014 alors que la CC du Grand Charolais a été créé en 2017).

La commune de Le Rousset-Marizy, qui a intégré le périmètre du SCoT à la création de la CC du Grand Charolais, n'est pas intégrée à ces chiffres. Elle est tout de même intégrée au tableau page suivante avec une hypothèse de construction de logements de la strate village du SCOT.



Point de vigilance

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

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



Point de vigilance

Les totaux de ce tableau sont différents du tableau de la page précédente, dans la mesure où celui-ci intègre la commune de Le Rousset-Marizy comme une commune rurale avec l'hypothèse d'un objectif de construction sur la base de l'objectif moyen de construction des communes rurales pour 1000 habitants (qui de de 104 constructions pour 1000 habitants).

Ancienne CC	Commune	Code Insee	Population municipale Insee 2019	Strate SCOT	Densité SCOT	Objectifs SCOT construction neuve	Hypothèse répartition objectif SCOT par poids démographique (2019)		PC pour création de logements 2014-2020 (7 ans). Source : SITADEL	Différence entre réalité de construction de logements et objectifs SCOT sur la période 2014-2020	
							en nombre de logements sur les 27 ans du SCOT	soit sur 7 ans			
Ex-CC du Charolais	Charolles	71106	2888	Ville	20	366	366	95	137	42	
	Palinges	71340	1507	Bourg structurant	12	448	297	77	21	-56	
	Saint-Bonnet-de-Joux	71394	765				151	39	15	-24	
	Ballore	71017	95				10	3	0	-3	
	Baron	71021	291				32	8	13	5	
	Beaubery	71025	358				39	10	6	-4	
	Champlecy	71082	223				24	6	2	-4	
	Changy	71086	466				51	13	8	-5	
	Fontenay	71203	52				6	1	4	3	
	Grandvaux	71224	82				9	2	2	0	
	Lugny-lès-Charolles	71268	350				38	10	3	-7	
	Marcilly-la-Gueurce	71276	128				14	4	3	-1	
	Martigny-le-Comte	71285	410				44	12	2	-10	
	Mornay	71323	136		Commune rurale	10	768	15	4	2	-2
	Oudry	71334	383				42	11	3	-8	
	Ozolles	71339	391				42	11	1	-10	
	Prizy	71361	58				6	2	1	-1	
	Saint-Aubin-en-Charolais	71388	467				51	13	13	0	
	Saint-Bonnet-de-Vieille-Vigne	71395	209				23	6	5	-1	
	Saint-Julien-de-Civry	71433	491				53	14	8	-6	
	Saint-Vincent-Bragny	71490	1015				110	29	21	-8	
	Suin	71529	257				28	7	7	0	
	Vaudebarrier	71562	212				23	6	4	-2	
Vendennes-lès-Charolles	71564	746				81	21	10	-11		
Viry	71586	258				28	7	3	-4		
Sous-total Ex-CC du Charolais	-	-	12238	-	-	1582	1582	410	294	-116	
Ex-CC de Paray-le-Monial	Paray-le-Monial	71342	9214	Ville	20	990	990	257	313	56	
	Saint-Yan	71491	1156	Bourg	12	261	261	68	11	-57	
	Hautefond	71232	202				22	6	3	-3	
	L'Hôpital-le-Mercier	71233	304				33	9	6	-3	
	Nochize	71331	117				13	3	2	-1	
	Poisson	71354	570				63	16	10	-6	
	Saint-Léger-lès-Paray	71439	748		Commune rurale	10	424	82	21	26	5
	Versaugues	71573	192				21	5	3	-2	
	Vitry-en-Charolais	71588	1099				121	31	36	5	
	Volesvres	71590	632				69	18	16	-2	
Sous-total Ex-CC de Paray-le-Monial	-	-	14234	-	-	1675	1675	434	426	-8	
Ex-CC Digoin Val de Loire	Digoin	71176	7741	Ville	20	861	861	223	25	-198	
	Chassenard	03063	1028				110	28	19	-9	
	Coulanges	03086	321				34	9	6	-3	
	La Motte-Saint-Jean	71325	1206				129	33	14	-19	
	Les Guerreaux	71229	231				25	6	2	-4	
	Molinet	03173	1142				122	32	21	-11	
	Saint-Agnan	71382	697				74	19	3	-16	
	Varenne-Saint-Germain	71557	728				78	20	13	-7	
Sous-total Ex-CC Digoin Val de Loire	-	-	13094	-	-	1433	1433	372	103	-269	
-	Le Rousset-Marizy	71279	628	-	-	-	68	18	6	-12	
Sous-total Villes			19843	-	-	2217	2217	575	475	-100	
Sous-total Bourg structurant			3428	-	-	709	709	145	47	-137	
Sous-total Commune rurale			16295	-	-	1764	1764	457	301	-156	
TOTAL			40194	0	0	4690	4758	1194	829	-405	

Production de logements entre 2014 et 2020 sur le territoire de la CC de Marcigny et différence avec les objectifs du SCOT. Source : Sitadel, 2022

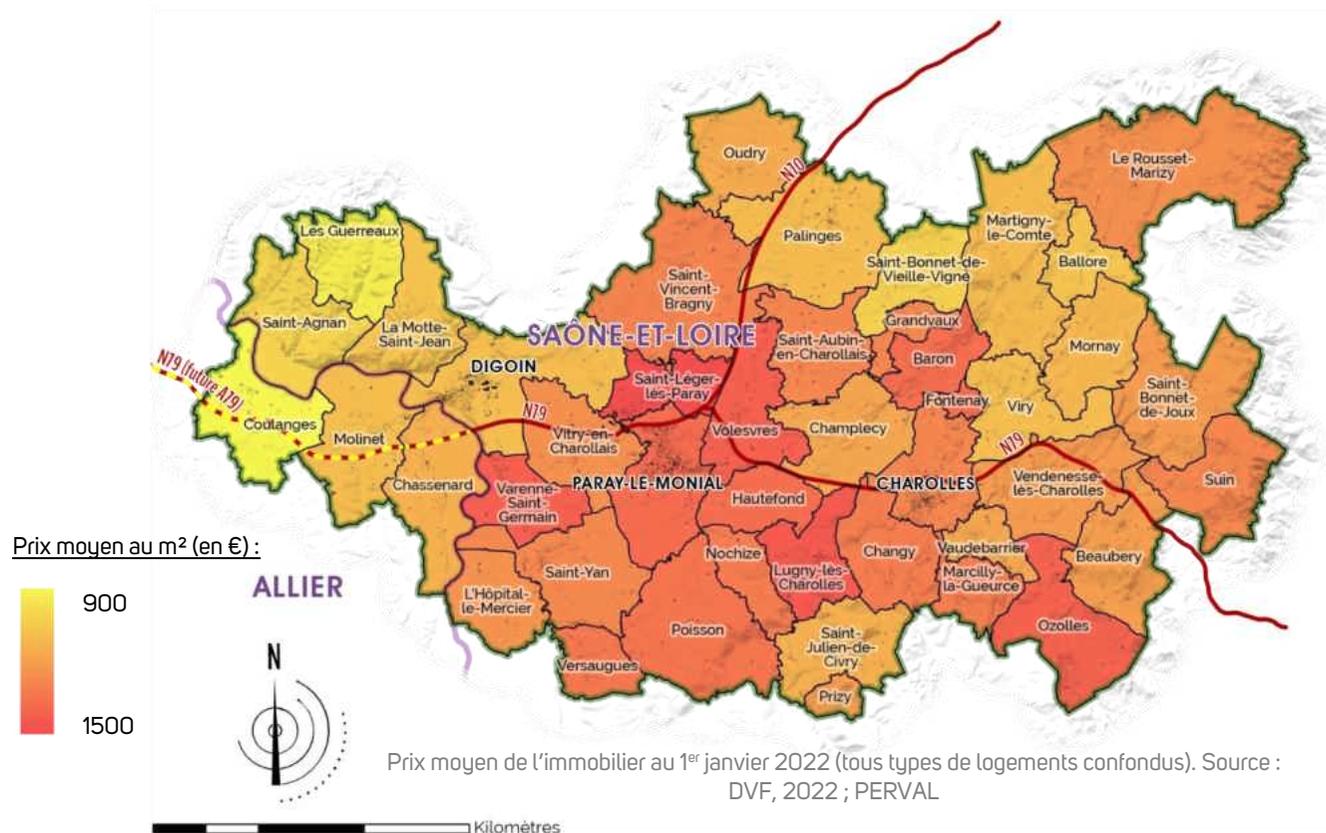
Les dynamiques récentes du marché immobilier

Un marché immobilier relativement accessible

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

La carte ci-dessous indique les prix moyens aux m² observés (tout types de logements confondus) sur le territoire de la CC du Grand Charolais selon deux sources :

- La base DVF (Demandes de Valeurs Foncières), produite par la direction générale des Finances publiques (DGFiP), qui recense exhaustivement toutes les transactions immobilières réalisées à titre onéreux.
- Une agrégation de la base Perval (base de données alimentée par les notaires en France) et d'une veille internet sur les prix de l'immobilier.



Focus sur les demandes actuelles en matière de logements plus spacieux

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

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

- Les logements actuels apparaissent inadaptés et souvent trop petits

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

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

- L'exiguïté ne facilite pas les bons réflexes environnementaux

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

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

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

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

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

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

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

La dynamique du marché immobilier depuis le début de la crise sanitaire

La crise sanitaire depuis 2020 amène une nouvelle dynamique sur le territoire avec une demande importante de la part de ménages issus des agglomérations urbaines en recherche d'espaces et de qualité du cadre de vie.

Ainsi en 2020 (sans que cette dynamique puisse être finement quantifiée) une partie des communes de la CC du Grand Charolais a enregistré un regain d'intérêt qui s'est traduit par une accélération des ventes de maisons individuelles et par la transformation de résidences secondaires en logements principaux ou doubles-résidences.

Ce regain d'intérêt – qui pèse sur le marché immobilier local – traduit plusieurs dynamiques à l'œuvre sur le territoire :

- La généralisation du télétravail et le développement d'une double résidence ;
- Des projets de villégiatures des préretraités ou retraités ;
- Des ménages avec des projets de « transition rurale » et le développement d'une activité professionnelle nouvelle.

Mais, une vigilance est à avoir sur ces dynamiques : les premières études menées montrent que la crise sanitaire n'a pas produit « un déferlement massif de populations urbaines dans les « campagnes », sorte de retour de bâton d'un exode rural qui aurait marqué les mobilités résidentielles au XX^{ème} siècle ».

En revanche, la crise renforce et accélère « des phénomènes déjà présents dans les territoires : processus de périurbanisation – qui s'étend à d'autres territoires et devient une « méga-périurbanisation » –, de « renaissance rurale », de renforcement de l'attractivité des espaces de villégiature, au cœur de circulations résidentielles entre bi-résidentialité et habiter polytopique (un « habiter » caractérisé par la pratique de lieux multiples) [...]

En creux, dans certains territoires, le risque d'un renforcement de la précarité rurale et des difficultés d'accès au logement pour certaines catégories de la population émerge »

Source : Exode urbain ? Petits flux, grands effets. Les mobilités résidentielles à l'ère (post-) covid. Réseau Rural Français, PUCA, 2021)

Dans ce contexte, les grands logements issus du bâti historique et disposant d'un espace extérieur sont plébiscités. Cette demande vient également en réaction à l'appauvrissement de la qualité de la production résidentielle de ces dernières décennies.

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

Un des leviers pour permettre la continuité de cette dynamique se situe dans les anciens bâtiments agricoles qui n'ont plus d'utilité pour une activité agricole, et qui pourraient techniquement être transformés en logements (réseaux, état réhabilitable, etc.). Ainsi dans ce cadre, un des enjeux du PLUi sera de permettre la conversion de ces anciens bâtiments agricoles en logements.

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

Que disent les documents cadres ?

Le SCoT du Pays Charolais Brionnais

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

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

Évaluer les besoins

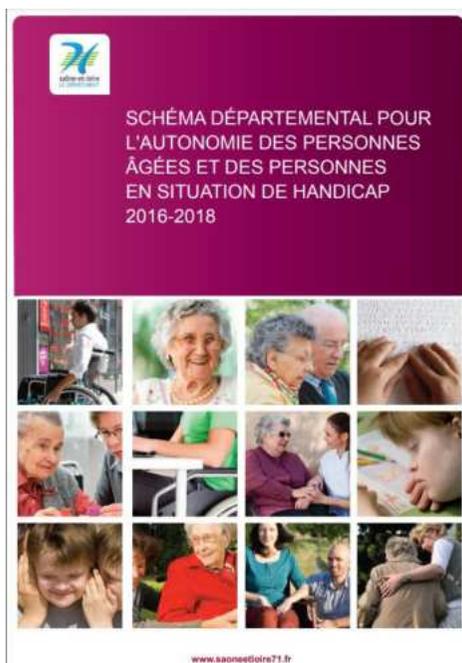
➔ *Prescription : Les Programmes Locaux de l'Habitat évaluent les besoins en logement et en hébergement pour les personnes âgées et handicapées aussi bien en matière d'offre nouvelle que d'adaptation de l'offre existante (y compris adaptation des logements) en tenant compte des orientations des schémas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

En l'absence de Programme Local de l'Habitat (PLH) pour le territoire de la CC du Grand Charolais le présent diagnostic expose dans les titres suivants l'offre et les besoins des publics spécifiques.

Le Schéma Départemental pour l'Autonomie

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

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



Source : <https://www.saoneetloire71.fr/>

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

Définition

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

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

Un vieillissement de la population à anticiper

Comme évoqué précédemment, le territoire de la CC du Grand Charolais possède une grande partie de sa population ayant plus de 60 ans (36%) et l'enjeu du vieillissement de la population est à prendre en compte dans le futur PLUi.

Le territoire de la CC du Grand Charolais dispose d'un taux satisfaisant d'établissements d'hébergement pour personnes âgées mais ils sont très inégalement répartis sur le territoire, comme le souligne le SCoT du Pays Charolais Brionnais : « *Ce point donc spécifique et positif pour le [territoire] ne doit cependant pas occulter les fortes disparités existant sur le territoire* » (Source : Diagnostic territorial du SCoT du Pays Charolais Brionnais).

Ces établissements sont listés dans l'annexe 1 du présent cahier qui liste l'ensemble des établissements sanitaires, sociaux, médico-sociaux, et de formation aux professions de ces secteurs, présents sur le territoire de la CC (Source : Fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS) ; ministère de la Santé et de la Prévention, ministère des Solidarités, de l'Autonomie et des Personnes handicapées).

L'hébergement des personnes handicapées

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

À ce jour le territoire de la communauté de communes du Grand Charolais est doté de plusieurs équipements qui accueillent les adultes handicapés (que ce soit en hébergement temporaire ou en accueil de jour). Ces établissements sont listés dans l'annexe 1 du présent cahier qui liste l'ensemble des établissements sanitaires, sociaux, médico-sociaux, et de formation aux professions de ces secteurs, présents sur le territoire de la CC (Source : Fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS) ; ministère de la Santé et de la Prévention, ministère des Solidarités, de l'Autonomie et des Personnes handicapées)

On rappelle que l'OPAH dispose d'un volet autonomie pour le maintien des personnes âgées et/ou en situation de handicap. L'objectif sur ce volet (où l'ensemble du territoire est éligible) est de 105 logements sur les 3 ans de l'OPAH. En septembre 2022, 23 dossiers ont d'ores et déjà été notifiés par Le Grand Charolais sur cette thématique.

ANNEXES

Annexe 1 : Liste des établissements sanitaires, sociaux, médico-sociaux, et de formation aux professions de ces secteurs (Source : FINESS)

Catégorie d'établissement	Nom	Commune	Adresse
Autre Centre d'Accueil	ACCUEIL DE NUIT CHAROLLES	CHAROLLES	13 RUE DES PROVINS
Autre Centre d'Accueil	ACCUEIL DE NUIT	DIGOIN	RUE VICTOR HUGO
Autre Centre d'Accueil	ACCUEIL DE NUIT ST VINCENT DE PAUL	PARAY LE MONIAL	20 RUE DU 11 NOVEMBRE
Autre Etablissement Loi Hospitalière	GIE IRM DE PARAY LE MONIAL	PARAY LE MONIAL	BOULEVARD DES CHARMES
Autre Résidence Sociale (hors Maison Relais, Pension de Fami	RÉSIDENCE SOCIALE PARODIENNE	PARAY LE MONIAL	RUE MICHEL ANGUIER
Centre Accueil Demandeurs Asile (C.A.D.A.)	CADA ADOMA DIGOIN	DIGOIN	RUE VICTOR HUGO
Centre de Santé	DENTORIOLYS DIGOIN	DIGOIN	RUE DES CHARMES
Centre de Santé	CENTRE DE SANTE TERRITORIAL DIGOIN	DIGOIN	31 RUE NATIONALE
Centre Hospitalier (C.H.)	CH PAYS CHAROLAIS BRIONNAIS CHAROLLES	CHAROLLES	6 RUE DU PRIEURÉ
Centre Hospitalier (C.H.)	SERVICE DE PSYCHIATRIE GENERALE	PARAY LE MONIAL	BOULEVARD DES CHARMES
Centre Hospitalier (C.H.)	HOPITAL DE JOUR ADULTES	PARAY LE MONIAL	ZAC DU PRE DES ANGLES
Centre Hospitalier (C.H.)	CTRE ACCUEIL THERAPEUTIQUE PARTIEL	PARAY LE MONIAL	ZAC DU PRÉ DES ANGLES
Centre Hospitalier (C.H.)	CENTRE MEDICO PSYCHOLOGIQUE	PARAY LE MONIAL	ZAC DU PRE DES ANGLES
Centre Hospitalier (C.H.)	CH DU PAYS CHAROLAIS BRIONNAIS	PARAY LE MONIAL CEDEX	BOULEVARD DES CHARMES
Centre Hospitalier Spécialisé lutte Maladies Mentales	CENTRE MEDICO PSYCHOLOGIQUE	PARAY LE MONIAL	ZAC DU PRE DES ANGLES
Centre Planification ou Education Familiale	CENTRE DE PLANIFICATION	PARAY LE MONIAL CEDEX	BOULEVARD LES CHARMES
Centre soins accompagnement prévention addictologie (CSAPA)	CSAPA PARAY LE MONIAL	PARAY LE MONIAL	6 RUE ALBERT CAMUS
Centres Locaux Information Coordination P.A.(C.L.I.C.)	CENTRE DE COORDINATION GÉRONTOLOGIQUE	CHAROLLES	6 RUE DU PRIEURÉ
Dispensaire Antituberculeux	CENTRE ANTITUBERCULEUX	PARAY LE MONIAL	15 RUE PASTEUR
Ecoles Formant aux Professions Sanitaires	IFSI DU PAYS CHAROLAIS BRIONNAIS	PARAY LE MONIAL	10 RUE DE BOURGOGNE
EHPA ne percevant pas des crédits d'assurance maladie	EHPA PETITE UNITE DE VIE	ST BONNET DE JOUX	80 ROUTE DE LA CHAPELLE
Etablissement Consultation Protection Infantile	CONSULTATION DE NOURRISSONS	CHAROLLES	13 RUE J FURTIN
Etablissement Consultation Protection Infantile	CONSULTATION DE NOURRISSONS	DIGOIN	RUE MAYNAUD
Etablissement Consultation Protection Infantile	CONSULTATION DE NOURRISSONS	PARAY LE MONIAL CEDEX	2 RUE DE LA POSTE

Etablissement de Soins Longue Durée	USLD CH DU PAYS CHAROLAIS BRIONNAIS	PARAY LE MONIAL	11 IMPASSE CHERVIER
Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	EHPAD DU PAYS CHAROLAIS BRIONNAIS	CHAROLLES	RUE DU PRIEURE
Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	RESIDENCE DE LA CAPITAINERIE	DIGOIN	16 RUE DE LA PLAINE
Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	EHPAD DIGOIN LES OPALINES	DIGOIN	15 RUE DE ROBINSON
Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	EHPAD RESIDENCE MARCELLIN VOLLAT	DIGOIN	3 RUE MARCELLIN VOLLAT
Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	EHPAD RESIDENCE LES CHARMES	PARAY LE MONIAL	BOULEVARD DES COMBES
Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	EHPAD LE DOMAINE DU CHATEAU	PARAY LE MONIAL	49 RUE DE BOURGOGNE
Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	EHPAD LES OPALINES	PARAY LE MONIAL	1 RUE PARMENTIER
Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	EHPAD ACCUEIL DE JOUR PASTEUR	PARAY LE MONIAL	11 IMPASSE CHERVIER
Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	EHPAD BETHLEEM	PARAY LE MONIAL	15 AVENUE BETHLEEM
Etablissement et Service d'Aide par le Travail (E.S.A.T.)	ESAT LES CHARMES	PARAY LE MONIAL	RUE DES CHARMES
Etablissement pour Enfants ou Adolescents Polyhandicapés	CME L'ETANG DU PRINCE PARAY	PARAY LE MONIAL	15 AVENUE DE CHAROLLES
Foyer d'Accueil Médicalisé pour Adultes Handicapés (F.A.M.)	FAM LES MYOSOTIS CHAROLLES	CHAROLLES	8 CHEMIN DU VERDIER
Foyer d'Accueil Médicalisé pour Adultes Handicapés (F.A.M.)	FAM ALIZES	PARAY LE MONIAL	28 ROUTE DE FERREUIL
Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	ACCUEIL DE JOUR PEP 71 PARAY LE MONIAL	PARAY LE MONIAL	ROUTE DE FERREUIL
Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	ACCUEIL DE JOUR DU FOYER BOREALE	PARAY LE MONIAL	28 ROUTE DE FERREUIL
Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	PETITE UNITE DE VIE LES NOISETIERS	PARAY LE MONIAL	
Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	FOYER DE VIE BOREALE	PARAY LE MONIAL	28 ROUTE DE FERREUIL
Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	ACCUEIL DE JOUR LES CHARMES	PARAY LE MONIAL	RUE DES CHARMES
Foyer Hébergement Adultes Handicapés	FHT LES CHARMES	PARAY LE MONIAL	RUE DES CHARMES
Foyer Travailleurs Migrants non transformé en Résidence Soc.	RÉSIDENCE DIGOIN 'BRIERETTE-ADOMA'	DIGOIN	RUE VICTOR HUGO
Groupement de coopération sanitaire de moyens	ET SIEGE GCS PAYS CHAROLAIS BRIONNAIS	PARAY LE MONIAL CEDEX	BOULEVARD DES CHARMES
Institut Médico-Educatif (I.M.E.)	IME L'ETANG DU PRINCE PARAY	PARAY LE MONIAL CEDEX	15 AVENUE DE CHAROLLES
Laboratoire de Biologie Médicale	SYNLAB BOURGOGNE - CHAROLLES	CHAROLLES	3 ESPLANADE DES PROVINS
Laboratoire de Biologie Médicale	SYNLAB BOURGOGNE - DIGOIN	DIGOIN	4 ROUTE DE ROANNE
Laboratoire de Biologie Médicale	LBM SYNLAB AUVERGNE PARAY-LE-MONIAL	PARAY LE MONIAL	RUE PASTEUR
Laboratoire de Biologie Médicale	SYNLAB BOURGOGNE - SITE DES CHARMES	PARAY LE MONIAL	2 RUE DES CHARMES
Lieux de vie	LIEU DE VIE LES AMARYLIS	ST VINCENT BRAGNY	
Maison de santé (L.6223-3)	MAISON DE SANTÉ DE L'ARCONCE	CHAROLLES	16 RUE DES PROVINS
Maison de santé (L.6223-3)	POUR UN POLE SANTE DIGOIN VAL DE LOIRE	DIGOIN	RUE BARTOLI
Maison de santé (L.6223-3)	MSP DE PARAY-LE-MONIAL	PARAY LE MONIAL	ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ PRÉ DES ANGLÉS
Maison d'Enfants à Caractère Social	INSTITUT EDUC. ST BENOIT	CHAROLLES	11 RUE DE PRETIN
Maison d'Enfants à Caractère Social	FOYER PIERRE BESSEIGE	VAUDEBARRIER	

Maisons Relais - Pensions de Famille	MAISON RELAIS PARAY LE MONIAL	PARAY LE MONIAL	RUE MICHEL ANGUIER
Résidences autonomie	FL DIGOIN LA FOUGERAIE	DIGOIN	2 RUE DES ACACIAS
Résidences autonomie	FL DE VERNEUIL	PARAY LE MONIAL	AVENUE DE BETHLEEM
Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (S.A.V.S.)	SAVS DE PARAY PEP 71	PARAY LE MONIAL	ROUTE DE FERREUIL
Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (S.A.V.S.)	SAVS L OREE PARAY LE MONIAL	PARAY LE MONIAL	RUE DES CHARMES
Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (S.A.V.S.)	SAVS LES FRENES PARAY LE MONIAL	PARAY LE MONIAL	RUE DES CHARMES
Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (S.A.A.D.)	SERVICE DE TRAVAILLEUSES FAMILIALES	CHAROLLES	
Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (S.A.A.D.)	SERVICE D'AIDE MENAGERE	CHAROLLES	MAIRIE
Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (S.A.A.D.)	SERVICE D'AIDE MENAGERE	DIGOIN	
Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (S.A.A.D.)	AFD ASSOCIATION FAMILIALE DE DIGOIN	DIGOIN	10 RUE MAYNAUD DE BISEFRANC
Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (S.A.A.D.)	SCE DE TRAVAILLEUSES FAMILIALES	DIGOIN	PLACE VOLLAT
Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (S.A.A.D.)	ASSAD DU CHAROLAIS - BRIONNAIS	PARAY LE MONIAL	2 PLACE DE L'EUROPE
Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (S.A.A.D.)	BG SERVICES A DOMICILE PARAY LE MONIAL	PARAY LE MONIAL	3 COURS JEAN JAURES
Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (S.A.A.D.)	SCE AIDE ET ACCOMPAGNEMENT A DOMICILE	PARAY LE MONIAL	7 COURS JEAN JAURES
Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (S.A.A.D.)	SCE DE TRAVAILLEUSES FAMILIALES	PARAY LE MONIAL	21 AVENUE DE LA GARE
Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (S.A.A.D.)	ASSAD DE PARAY LE MONIAL	PARAY LE MONIAL CEDEX	PLACE DE LA VISITATION
Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (S.A.A.D.)	SERVICE D'AIDE MENAGERE	ST BONNET DE JOUX	
Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (S.A.A.D.)	SERVICE D'AIDE MENAGERE	ST BONNET DE JOUX	
Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (S.A.A.D.)	SERVICE DE TRAVAILLEUSES FAMILIALES	ST BONNET DE JOUX	
Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (S.A.A.D.)	SERVICE DE TRAVAILLEUSES FAMILIALES	ST YAN	
Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (S.A.A.D.)	SERVICE D'AIDE MENAGERE	ST YAN	MAIRIE
Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (S.A.A.D.)	SERVICE DE TRAVAILLEUSES FAMILIALES	VEROSVRES	
Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (S.A.A.D.)	SERVICE D'AIDE MENAGERE	VEROSVRES	MAIRIE
Service de Soins Infirmiers A Domicile (S.S.I.A.D.)	SSIAD DE CHAROLLES	CHAROLLES	6 RUE DU PRIEURE
Service de Soins Infirmiers A Domicile (S.S.I.A.D.)	SSIAD DIGOIN	DIGOIN	3 RUE MARCELLIN VOLLAT
Service de Soins Infirmiers A Domicile (S.S.I.A.D.)	SSIAD PARAY LE MONIAL	PARAY LE MONIAL	14 ROUTE DE ST VINCENT
Service d'Éducation Spéciale et de Soins à Domicile	SESSAD LA COURTE ECHELLE	PARAY LE MONIAL	10 ROUTE DE SURVAUX
Services AEMO et AED	AEMO	PARAY LE MONIAL	11 ALLEE DES CHAPELAINS