

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Saint Cyr Mère Boitier Secteur Mâconnais-Charolais



Diagnostic

Cahier 4 : Démographie et habitat - Arrêt

REÇU EN PREFECTURE

le 21/01/2021

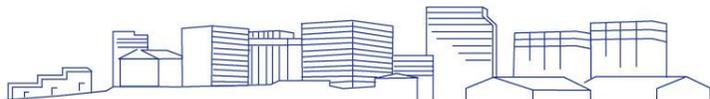
Application agréée E-legalite.com

21\_RP-071-200071645-20201216-200071645\_6



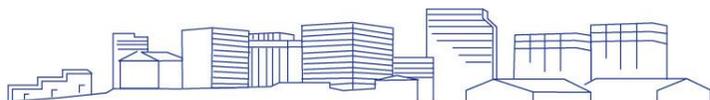
Latitude

Urbanisme - Environnement - Paysage



## Sommaire

<b>1.</b>	<b>Les évolutions sociodémographiques .....</b>	<b>3</b>
1.1	3 250 habitants au 1/1/2016 (chiffres INSEE publiés en juin 2020).....	3
1.2	Un vieillissement démographique contenu .....	5
1.3	Le desserrement des ménages se poursuit.....	7
1.4	Un revenu médian supérieur à celui de Matour et sa Région... ..	9
<b>2.</b>	<b>Les caractéristiques des 1 903 logements .....</b>	<b>10</b>
2.1	Un parc ancien qui reste fortement représenté .....	10
2.2	Une prédominance de l'habitat individuel et des grands logements .....	10
2.3	L'occupation des logements .....	11
2.4	Près de 7 ménages sur 10 sont propriétaires occupants.....	13
2.5	Un territoire équipé pour les personnes vieillissantes et/ou dépendantes .....	15
2.6	Les possibilités de parcours résidentiel.....	16
<b>3.</b>	<b>Un rythme de construction très modéré .....</b>	<b>17</b>
2-1	Une production de 10 logements par an en moyenne de 2007 à 2016 .....	17
3.1	Près de 40% des logements ont été produits à partir de l'existant .	17
3.2	Une stabilité des prix du marché immobilier, porté par l'individuel	17

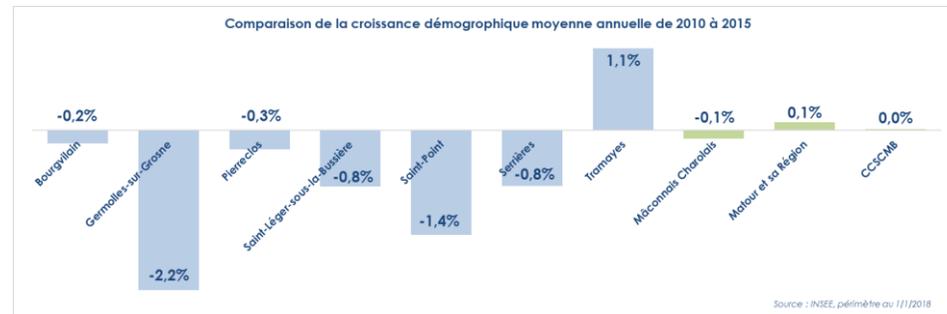
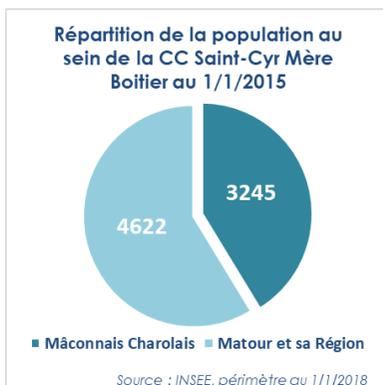


# 1. Les évolutions sociodémographiques

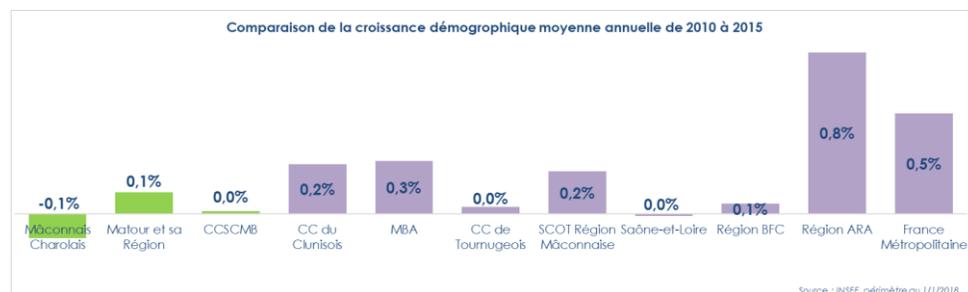
## 1.1 3 250 habitants au 1/1/2016 (chiffres INSEE publiés en juin 2020)

Le territoire de l'ancienne Communauté de communes du Mâconnais Charolais a fusionné avec la CC de Matour et sa Région au 01/01/2017. Il compte près de 3 250 habitants au 1/1/2015, soit une population relativement stable par rapport à 2010 (-0,1% par an en moyenne) et en légère hausse par rapport à 1999 (+0,5% par an soit 256 habitants supplémentaires sur la période).

Cette ancienne communauté de communes représente 41% du poids démographique de la CC Saint-Cyr Mère Boitier. De son côté, le secteur de Matour et sa Région connaît une croissance légèrement positive sur la période récente.



Globalement, le territoire connaît un solde naturel négatif depuis la fin des années soixante, en raison d'un nombre de décès supérieur au nombre de naissances. Les périodes de baisse démographique sont dues à un cumul avec apport migratoire insuffisant pour compenser le solde naturel négatif.



La stabilité démographique de la CCSCMB observée pour 2010-2015 est également constatée pour le département, les moyennes de la nouvelle région Bourgogne Franche-Comté (0,1% par an) et du SCoT 0,2% par an) étant très proches.

Au sein du secteur du Mâconnais Charolais, en dehors de Tramayes, toutes les communes sont en situation de baisse démographique depuis 2010 d'après mes données INSEE.

Sur la période 1999-2015, la croissance à l'échelle de ce territoire est de 0,5% par an en moyenne (0,7% pour Matour et sa Région), avec une seule commune connaissant une évolution négative : Saint-Léger sous la Bussière avec -0,1% par an (Cf. tableau ci-après).

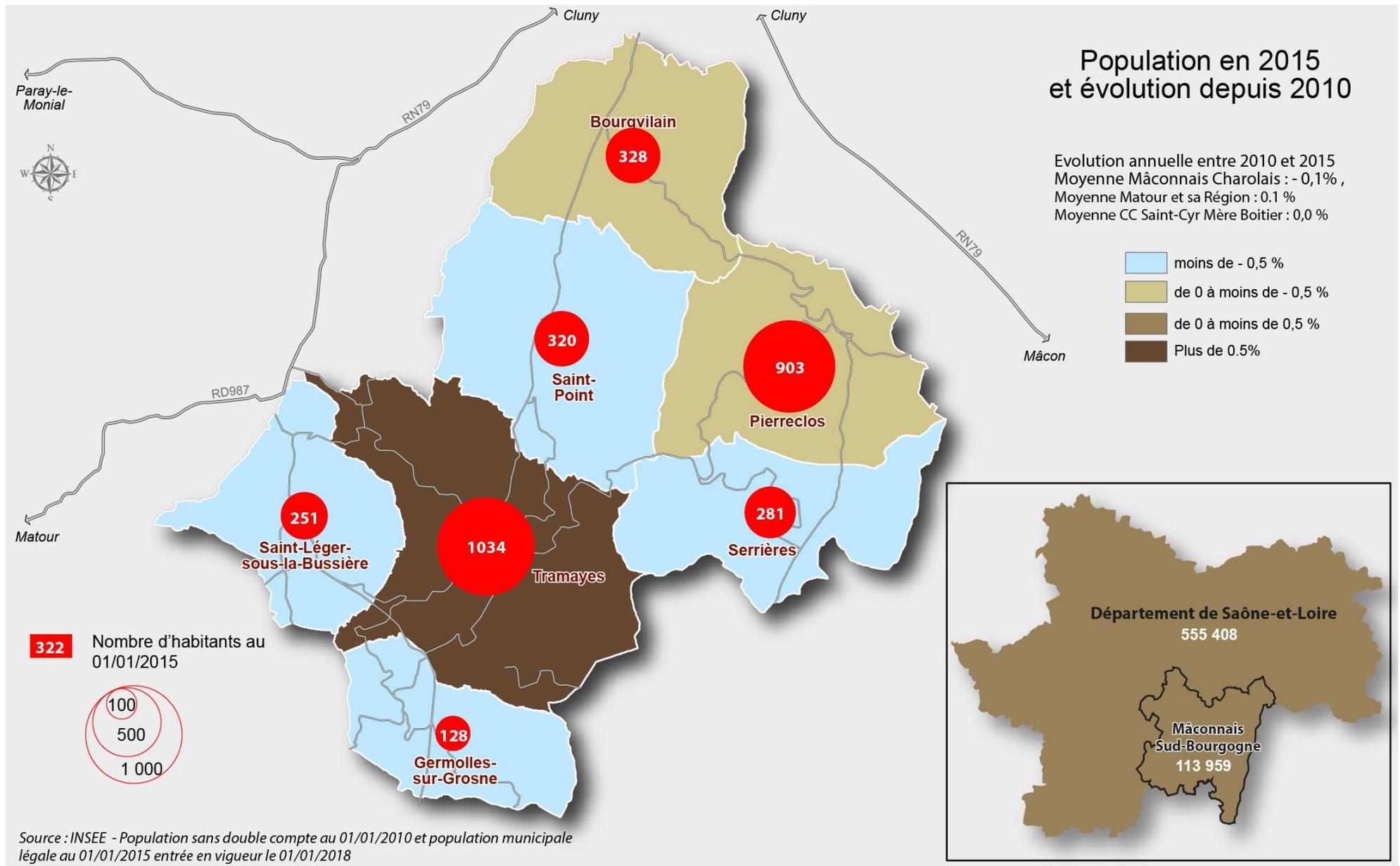
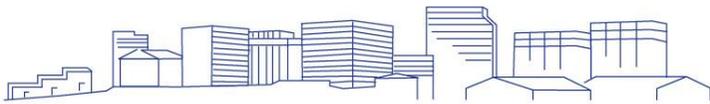
Population	INSEE	INSEE	Evolution annuelle	INSEE	Evolution annuelle	Evolution annuelle
	1999	2010	1999-2010	2015	2010-2015	1999-2015
Bourgvilain	321	331	0,3%	328	-0,2%	0,1%
Germolles-sur-Grosne	110	143	2,4%	128	-2,2%	1,0%
Pierreclos	813	915	1,1%	903	-0,3%	0,7%
Saint-Léger-sous-la-Bussière	256	261	0,2%	251	-0,8%	-0,1%
Saint-Point	316	344	0,8%	320	-1,4%	0,1%
Serrières	265	292	0,9%	281	-0,8%	0,4%
Tramayes	908	978	0,7%	1034	1,1%	0,8%
<b>Mâconnais Charolais</b>	<b>2989</b>	<b>3264</b>	<b>0,8%</b>	<b>3245</b>	<b>-0,1%</b>	<b>0,5%</b>
<b>Matour et sa Région</b>	<b>4154</b>	<b>4598</b>	<b>0,9%</b>	<b>4622</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,7%</b>
<b>CCSCMB</b>	<b>7143</b>	<b>7862</b>	<b>0,9%</b>	<b>7867</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,6%</b>
CC du Clunisois	12747	13672	0,6%	13836	0,2%	0,5%
MBA	71339	75480	0,5%	76451	0,3%	0,4%
CC de Tournugeois	14610	15779	0,7%	15805	0,0%	0,5%
SCOT Région Mâconnaise	105839	112793	0,6%	113959	0,2%	0,5%
Saône-et-Loire	544891	555663	0,2%	555408	0,0%	0,1%
Région BFC	2727664	2813878	0,3%	2820940	0,1%	0,2%
Région ARA	6954503	7578078	0,8%	7877698	0,8%	0,8%
France Métropolitaine	58520688	62765235	0,6%	64300821	0,5%	0,6%

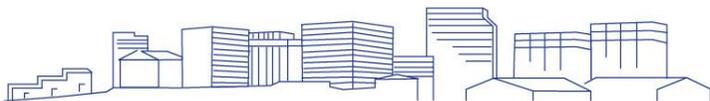
Source INSEE, Population principale sans doubles comptes

Une estimation de la population au 1<sup>er</sup> janvier 2019 a été réalisée à partir des évolutions constatées pour la période 2008-2015, puis ajustée par les communes par rapport à leur propre constat.

**Le territoire du PLUI compterait ainsi 3 349 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2019**



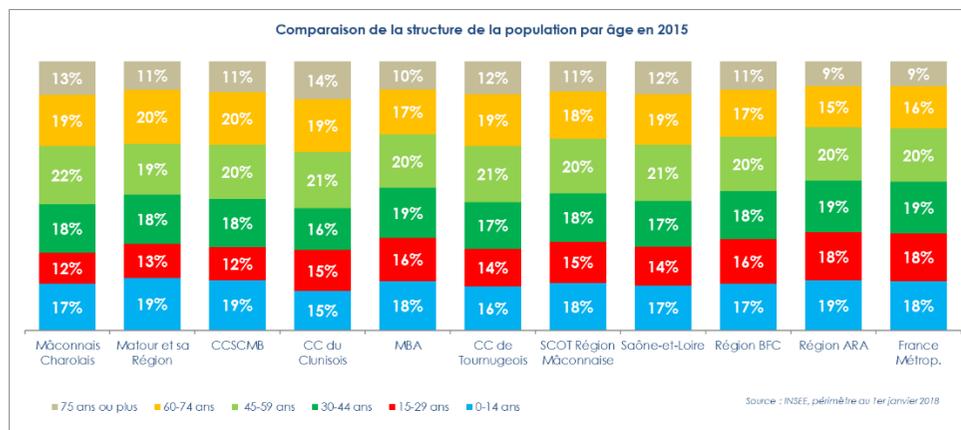




## 1.2 Un vieillissement démographique contenu

### La part des 60 ans et plus augmente progressivement

Le Mâconnais Charolais, comme l'ensemble de la CCSCMB, est concerné par une part un peu plus importante des 60 ans et plus (32%) que les échelles de comparaison : seule la CC du Clunisois affiche une part (légèrement) plus élevée avec 33% (Cf. graphique ci-dessous).

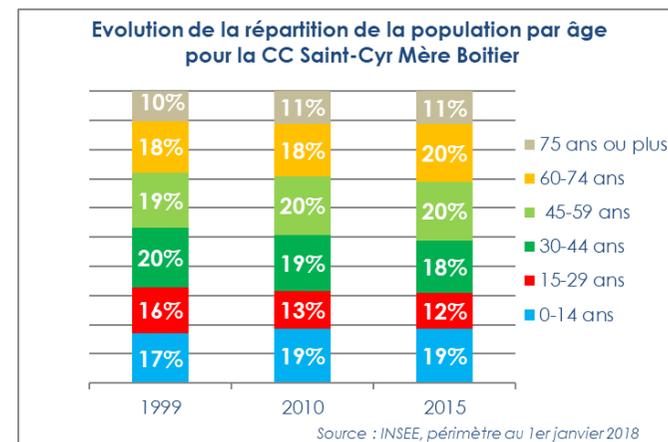
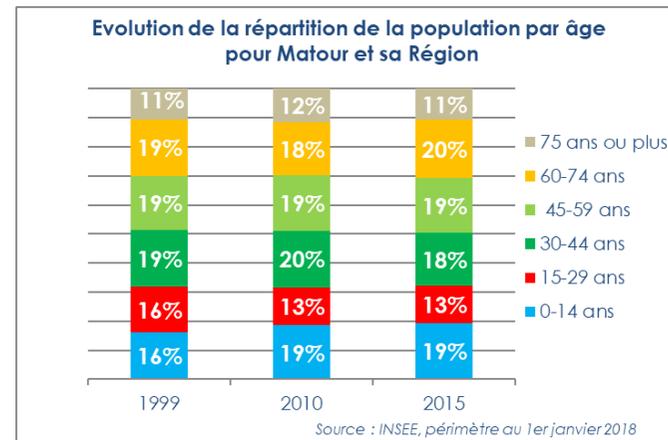
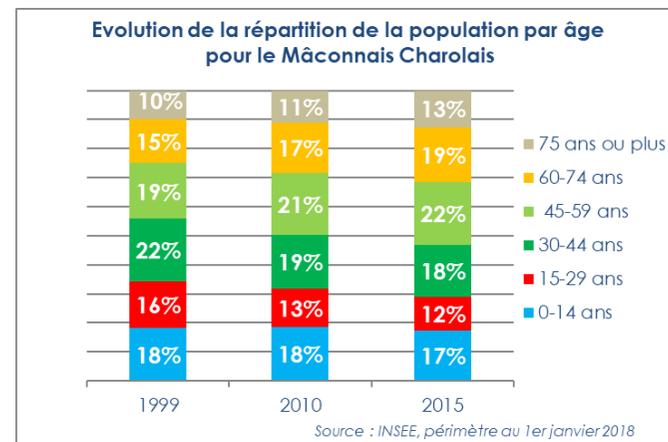


Le graphique ci-contre en haut montre une part progressivement croissante des 60 ans et plus, passant de 25% en 1999 à 32% en 2015. Ce phénomène apparaît moins marqué à l'échelle de Matour et sa Région, où le vieillissement était déjà important en 1999 (30%, contre 31% en 2015).

### Une tendance à la baisse des 15-29 ans

La part des moins de trente ans est plus faible à l'échelle du Mâconnais Charolais comme de Matour et sa Région que pour les échelles de comparaison, avec 12% en moyenne à l'échelle de la CCSCMB contre 15% l'échelle du SCOT, 14% à l'échelle de la Saône-et-Loire ou encore 16% pour Mâconnais Beaujolais Agglomération.

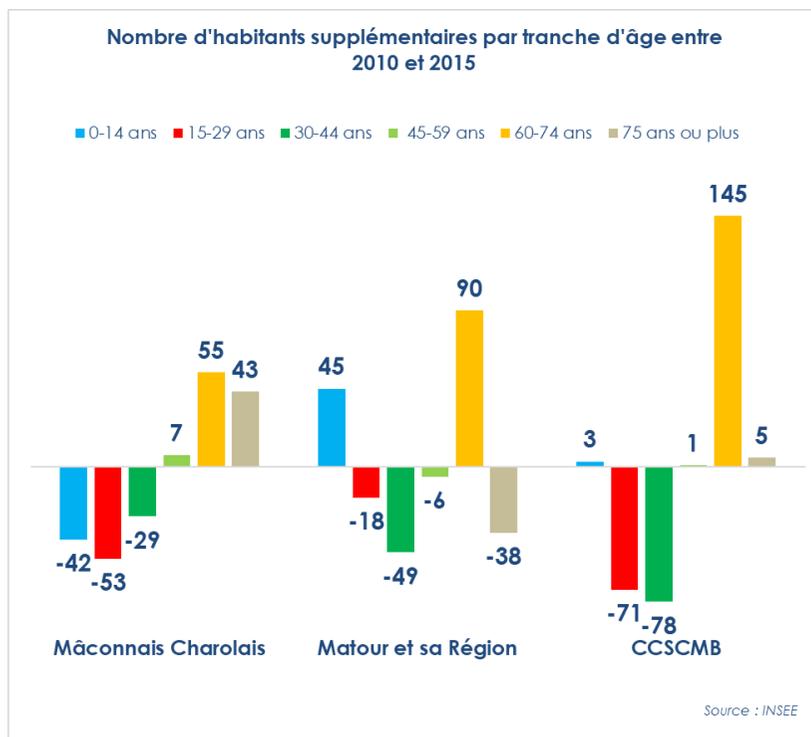
Au sein du Mâconnais Charolais, la part des 15-29 ans est passée de 16% en 1999 à 12% en 2015. L'évolution est comparable du côté de Matour et sa Région (16% en 1999 contre 13% en 2015).



21\_RP-071-200071645-20201216-200071645\_6

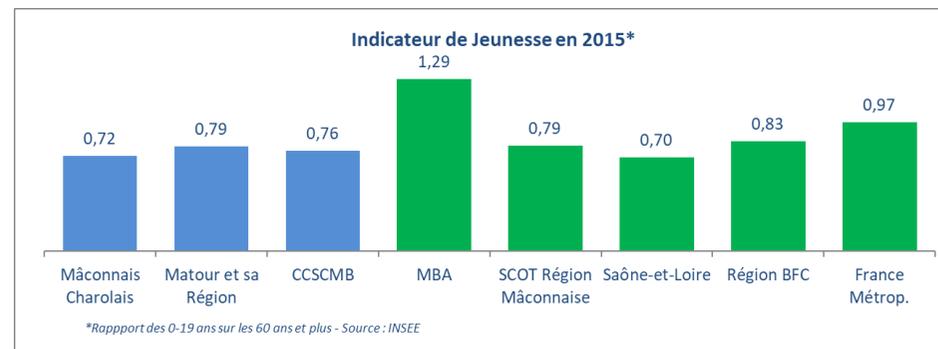
### Des effets de volumes qui peuvent être importants à l'échelle du territoire

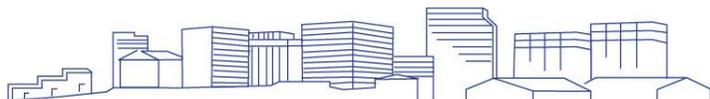
Si la répartition par tranches d'âge peut présenter une évolution relativement peu marquée, les évolutions en valeur absolue sont parfois significatives : ainsi, le Mâconnais Charolais compte une centaine de personnes supplémentaires âgées de 60 ans et plus depuis 2010 (et 40 enfants de moins de 14 ans en moins). Cela suppose une évolution des besoins en habitat adapté ou adaptable au vieillissement dès à présent et pour les années à venir, mais également en ce qui concerne les équipements et services.



### Un territoire plutôt âgé

En lien avec la répartition des habitants par tranches d'âge, l'indicateur de jeunesse, qui rapporte le nombre de jeunes de moins de 20 ans par rapport à la population de 60 ans et plus, fait apparaître un vieillissement plus important côté Mâconnais Charolais que pour Matour et sa Région (respectivement 72 et 79 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de 60 ans et plus). A l'échelle nationale, ce rapport est de 97, il est de 83 à l'échelle de la Région, mais de 129 à l'échelle de Mâconnais Beaujolais Agglomération, territoire plus urbain accueillant classiquement les jeunes en formation ou en début de parcours professionnel et disposant également d'une offre de logements adaptée à ce public.

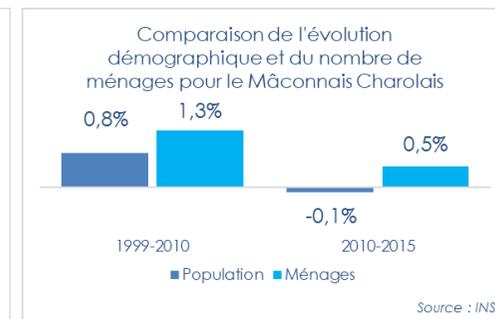
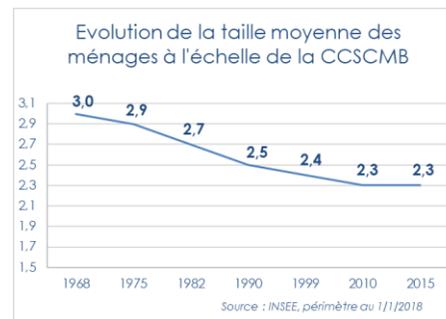




### 1.3 Le desserrement des ménages se poursuit

#### 1 184 ménages comptant 2,3 personnes en moyenne

La taille moyenne des ménages pour le territoire est passée de 2,52 personnes par ménage en 1999 à 2,31 en 2015 (2,39 en 2010). Cette diminution de la taille des ménages s'explique par la décohabitation parentale des jeunes, par les séparations familiales, par le vieillissement démographique (allongement de la durée de la vie conjugué aux situations de veuvage).



MENAGES	1999	2010	Evolution annuelle 1999-2010	2015	Evolution annuelle 2010-2015	Evolution annuelle 1999-2015
Bourgvilain	104	120	1,3%	127	1,1%	1,2%
Germolles-sur-Grosne	48	54	1,1%	61	2,6%	1,5%
Pierreclos	312	372	1,6%	375	0,2%	1,2%
Saint-Léger-sous-la-Bussière	112	123	0,9%	116	-1,2%	0,2%
Saint-Point	124	153	1,9%	150	-0,4%	1,2%
Serrières	108	120	1,0%	118	-0,4%	0,5%
Tramayes	376	426	1,1%	456	1,4%	1,2%
<b>Mâconnais Charolais</b>	<b>1184</b>	<b>1368</b>	<b>1,3%</b>	<b>1402</b>	<b>0,5%</b>	<b>1,1%</b>
<b>Matour et sa Région</b>	<b>1776</b>	<b>2019</b>	<b>1,2%</b>	<b>2016</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,8%</b>
<b>CC Saint-Cyr Mère Boitier</b>	<b>2960</b>	<b>3387</b>	<b>1,2%</b>	<b>3418</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,9%</b>
CC du Clunisois	5248	5954	1,2%	6115	0,5%	1,0%
Mâconnais Beaujolais Agglomération	29970	33535	1,0%	34627	0,6%	0,9%
CC de Tournugeois	6348	7163	1,1%	7322	0,4%	0,9%
SCOT Région Mâconnaise	44526	50039	1,1%	48189	-0,8%	0,5%
Saône-et-Loire	227683	248310	0,8%	253553	0,4%	0,7%
Région BFC	1123162	1248408	1,0%	1279019	0,5%	0,8%
Région ARA	2830070	3275018	1,3%	3469042	1,2%	1,3%
France Métropolitaine	23808072	27106517	1,2%	28279950	0,9%	1,1%

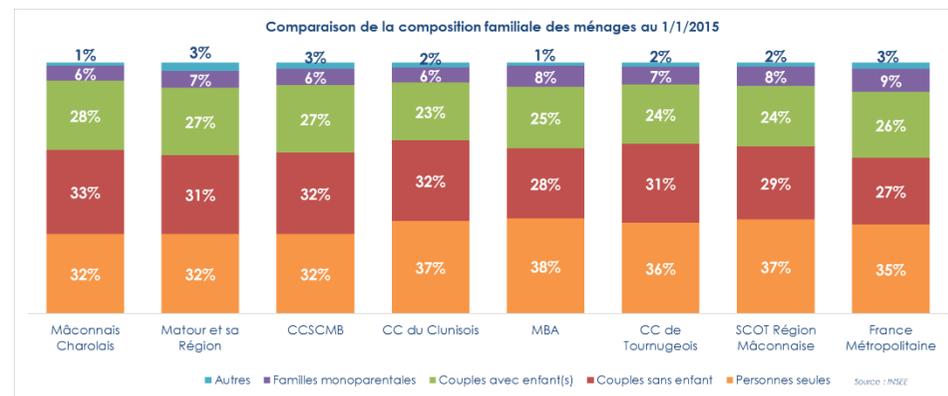
Source INSEE, Population principale sans doubles comptes

Ainsi, la croissance du nombre de ménages est supérieure à la croissance démographique, avec 1,1% de croissance moyenne annuelle entre 1999 et 2015 (+ 218 ménages) contre -0,1% pour la population. Cette évolution est observée sur l'ensemble des communes et des territoires de comparaison.

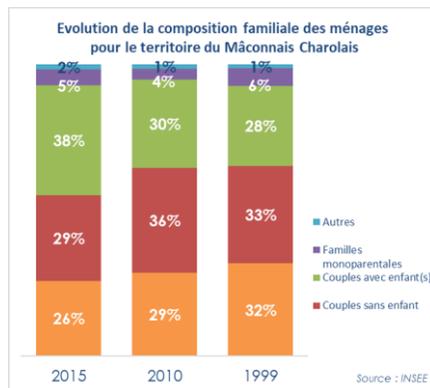
### Un profil moyen de moins en moins familial pour les ménages

Les ménages du Mâconnais Charolais sont, pour 33% d'entre eux, des couples sans enfant et pour 28%, des couples avec enfant(s). Cela donne au territoire un profil un peu plus familial que sur les autres échelles de comparaison, bien que la part des familles monoparentales (6%) soit dans la fourchette basse.

Le territoire compte en effet une part de ménages composés de personnes seules plus faible qu'ailleurs et notamment que la CC du Clunisois et Mâconnais Beaujolais Agglomération, en lien avec l'offre de petits logements qui permet le logement de jeunes ou de personnes vieillissantes.

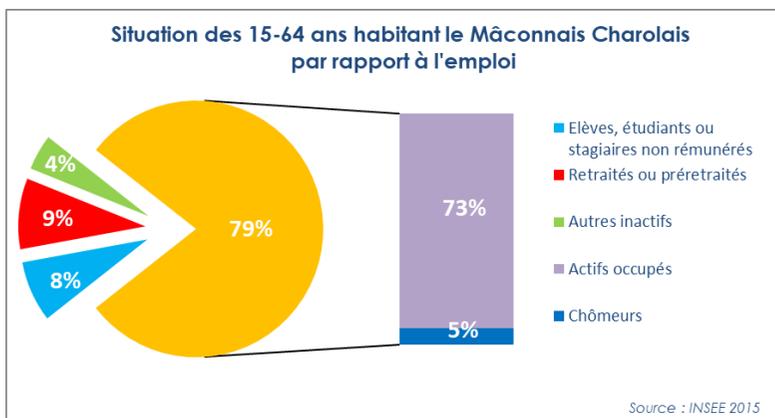


Même si le profil moyen des ménages demeure familial, il tend à suivre la tendance nationale avec une part de plus en plus importante de personnes seules (26% en 1999) et compte une part de couples avec enfant(s) qui diminue fortement (28% en 2015 contre 38% en 1999).



### Plus des trois quarts des habitants sont des actifs : une part stable

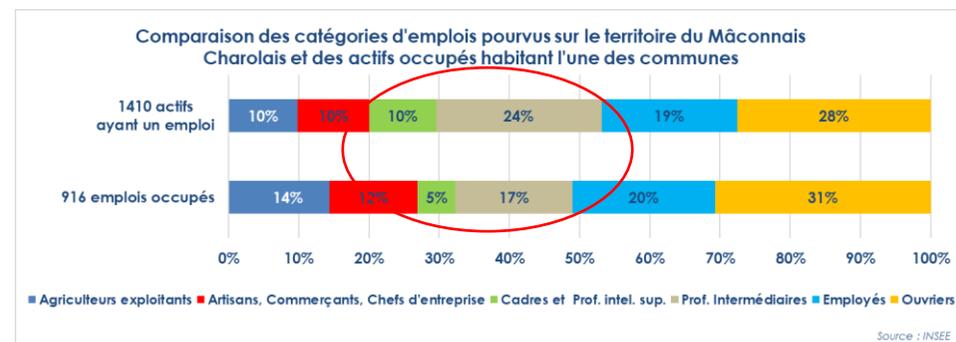
En moyenne, le territoire compte 79% des personnes de 15 à 64 ans qui sont actifs, soit un niveau comparable aux autres échelles, sauf pour la CC du Clunisois (70%, en lien avec une part d'étudiants importante, supérieure à celle de MBA 12% contre 8%). Le territoire compte 5% de chômeurs (au sens du recensement), dans la moyenne du SCoT et inférieure à MBA, au Département ou à la France métropolitaine (autour de 10%).

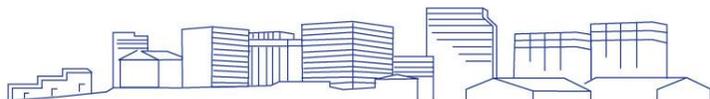


### Les cadres et professions intermédiaires plus représentés parmi les actifs habitants qu'au sein des emplois occupés

Par rapport aux emplois occupés sur le territoire, les habitants en activité sont un peu moins souvent des ouvriers (28% contre 31%), plus souvent des professions intermédiaires (10% contre 5%) et plus souvent des cadres (24% contre 17%).

Cela peut induire une certaine difficulté pour les ménages à ressources modestes ou très modestes à se loger sur le territoire et cela traduit également une attractivité du territoire pour les ménages à ressources intermédiaires ou supérieures.





## 1.4 Un revenu médian supérieur à celui de Matour et sa Région...

### ...mais inférieur à la moyenne départementale

Le revenu médian mensuel pour un couple avec un enfant<sup>1</sup> au 1/1/2015 est de 3 160 € en moyenne pour le Mâconnais Charolais, soit un niveau plutôt supérieur aux échelles de comparaison et notamment de Matour et sa Région (2 918 €).



Le tableau ci-dessous, comparé à ces revenus, montre que près de la moitié des ménages du Mâconnais Charolais est éligible à un logement social.

Plafonds de ressources mensuels HLM hors Paris et IdF pour un ménage + 1 personne à charge			
Au 1/1/2017	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	Prêt locatif à usage social (PLUS)	Prêt locatif social (PLS)
Ménage + 1 personne à charge	1 795 €	2 992 €	3 890 €

Source : Ministère en charge du logement

Par commune, le revenu médian s'étend de 2 774 € par mois pour un couple avec un enfant (St-Léger sous la Bussière) à 3 420 € (Pierreclos).

### 1 ménage sur 10 sous le seuil de pauvreté

Le territoire du Mâconnais Charolais compte 9% de ménages sous le seuil de pauvreté<sup>2</sup> contre 13% à l'échelle de Matour et sa Région, de la Saône-et-Loire ou de la Région Bourgogne-Franche Comté. Le taux de pauvreté est de 15% à l'échelle de la France métropolitaine.

<sup>1</sup> Calculé à partir du revenu médian par UC de l'INSEE. L'Unité de Consommation (UC) permet de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. L'échelle d'équivalence utilisée par l'INSEE (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :  
- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;

- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;  
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

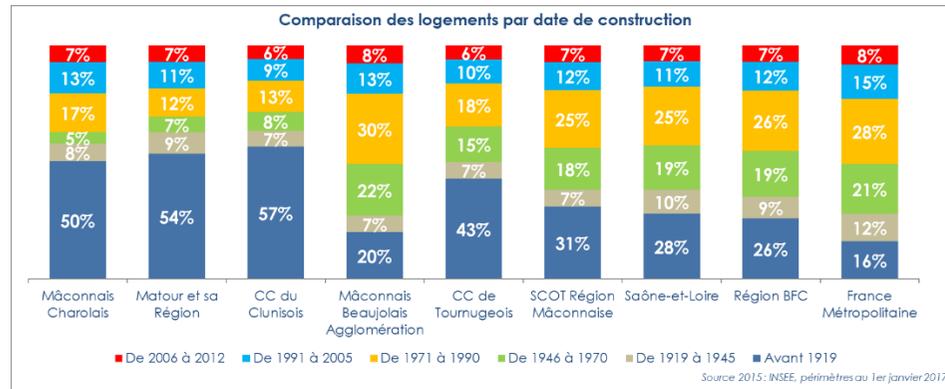
<sup>2</sup> Ménages dont le niveau de vie est inférieur à 60 % du niveau de vie médian (INSEE).



## 2. Les caractéristiques des 1 903 logements

### 2.1 Un parc ancien qui reste fortement représenté

On compte 58% des logements du territoire construits avant 1946, 22% entre 1946 et 1990 et 29% construits entre 1991 et 2010 selon l'INSEE. Le parc ancien apparaît classiquement plus représenté en milieu rural qu'en milieu urbain, en raison d'un développement souvent plus récent que celui des villes et d'un renouvellement urbain moins présent (souhait de conserver le cachet de l'habitat traditionnel et un renouvellement des centres bourgs encore assez peu développé en milieu rural). Le poids du parc construit entre 1946 et 1990 pose la question de sa requalification (confort, accessibilité, efficacité énergétique), si elle n'a pas déjà été effectuée (et notamment pour le parc construit avant 1975 et les premières normes énergétiques).

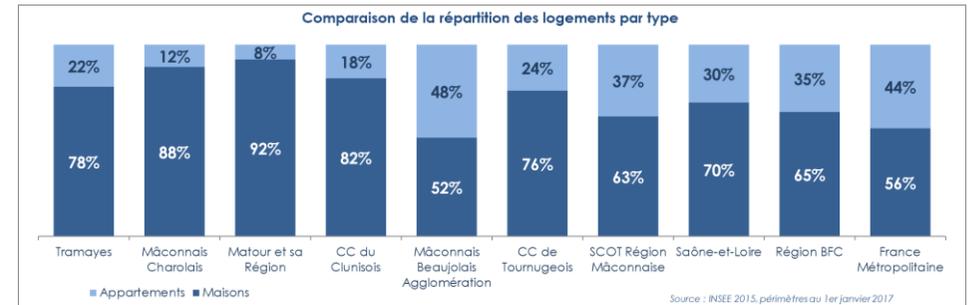


### 2.2 Une prédominance de l'habitat individuel et des grands logements

#### Un développement progressif de l'habitat en collectif

Le territoire du Mâconnais-Charolais compte 88% des logements en habitat individuel au 1/1/2015. Cette part témoigne de la ruralité du territoire, comme pour Matour et sa Région (92%). Tramayes se démarque un petit peu des autres communes avec « seulement » 78% de son habitat en individuel.

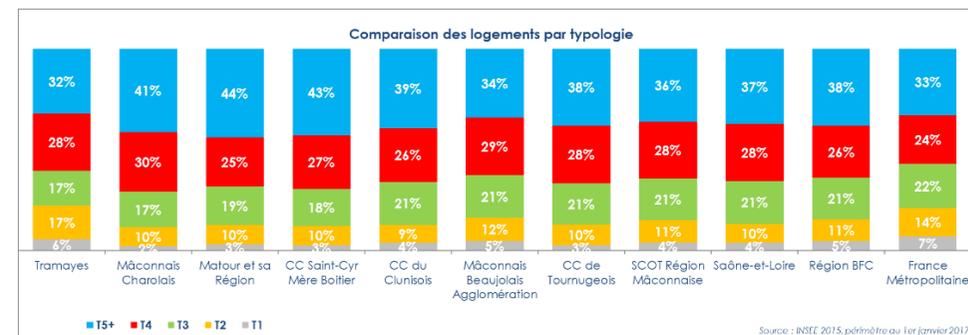
A titre de comparaison le territoire du Mâconnais Beaujolais Agglomération, comme la France métropolitaine, se rapproche d'une répartition pour moitié en individuel et pour moitié en collectif.

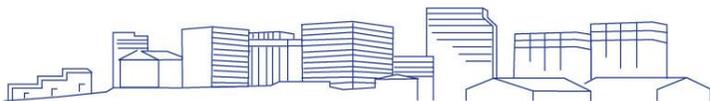


#### Plus des trois quarts du parc sont des T4 et plus

Les T5 sont la typologie de logements la plus représentée (41%), en lien avec la part importante du parc individuel. A l'inverse, les petites typologies sont moins développées (12% de T1-T2), ce qui peut poser des difficultés dans les parcours résidentiels des petits ménages (jeunes, personnes en mobilité professionnelle, personnes en situation de séparation familiales, etc.).

Tramayes se démarque par une variété de typologies plus importante. L'ex-CC de Matour et sa Région, en lien avec un parc d'habitat individuel plus important, compte également une part plus importante de grands logements et un poids des petites typologies comparable au Mâconnais Charolais.

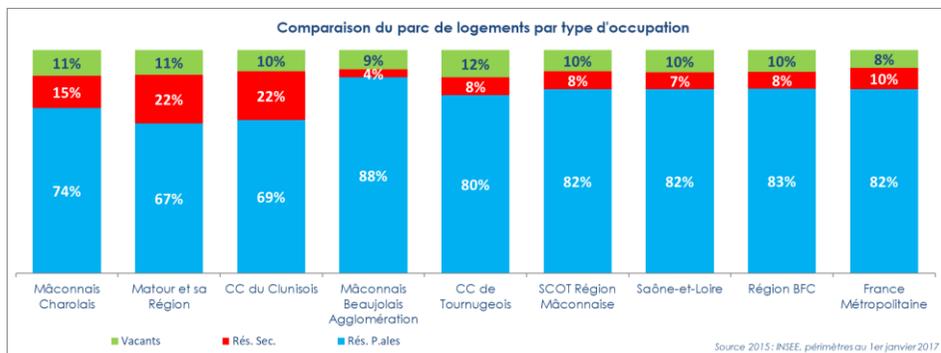




## 2.3 L'occupation des logements

### Près de 9 logements sur 10 sont des résidences principales

Le parc de logements du Mâconnais-Charolais se répartit entre 74% de résidences principales, 15% de résidences secondaires ou logements occasionnels et 11% de logements vacants.



Les variations sont plutôt faibles sur la durée : la part des résidences secondaires a diminué de 3 points par rapport à 1999 et celle des logements vacants a augmenté d'autant.

### Une progression de la vacance à surveiller

Cette augmentation de la vacance la place à un niveau plutôt élevé, comme pour Matour et sa Région (10%) (on estime le taux nécessaire au bon fonctionnement du parc de logements à 6% de logements vacants correspondant au délai de rotation, aux travaux d'amélioration et de remise en état des logements, entre deux occupants, etc.).

Si l'objectif sera de réduire autant que possible cette vacance, ces logements sont pour la plupart difficilement mobilisables (rétention, problèmes de succession, structure difficilement adaptable aux standards actuellement attendus...). La vacance est essentiellement localisée à Saint-Léger sous la Bussière (18%, 29 logements) et Tramayes (15%, 94 logements).

Une analyse plus fine de la réalité de la vacance a été menée par un recensement en communes. Ce recensement fait par les communes

montre donc une vacance plutôt à hauteur de 80 à 100 logements pour l'ensemble des communes

Il en ressort que sur le volume de logements vacants ainsi recensés, une partie a été réinvestie lorsque ces logements étaient situés en campagne et non dans les bourgs. Ce réinvestissement a été fait par des jeunes ménages qui sont nombreux à rechercher ce type de produits sur le territoire. Les logements vacants sont plutôt concentrés dans les bourgs et n'attirent pas d'investissement en raison :

- de cette situation qui ne correspond pas à la demande des ménages,
- des travaux trop conséquents à mettre en oeuvre pour les requalifier
- de l'absence d'espaces extérieurs ou de stationnements (critère rédhibitoire pour la majorité des ménages).

Enfin une partie de la vacance est une fausse vacance, les logements sont vides, mais les propriétaires sont en maison de retraite ou EHPAD et les familles conservent ces logements sans les mettre sur le marché.

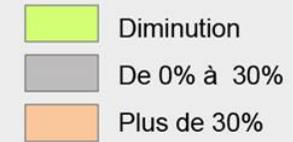
### 5% du parc privé est potentiellement indigne

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est un indicateur construit par l'Anah à partir des données de Filocom sur le parc privé (locataires et propriétaires occupants), croisant les logements en catégorie cadastrale 6 à 8 avec la part des ménages à très faibles ressources. Cet indicateur permet d'estimer, dans le parc occupé, un volume de logements présentant un déficit d'entretien potentiel.

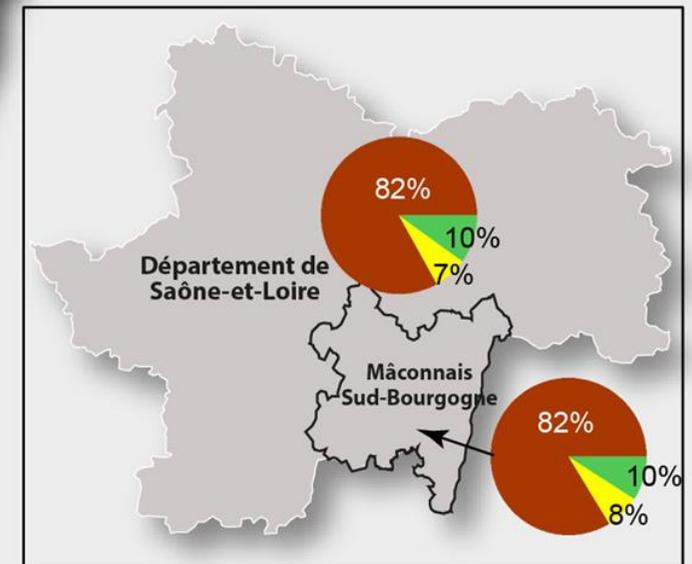
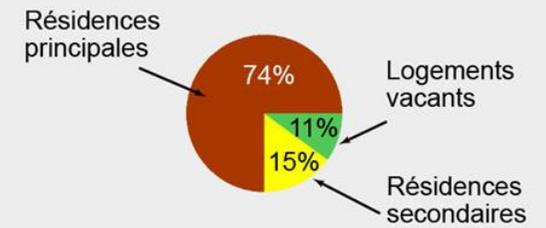
Sur le territoire environ 5% du parc privé était estimé comme potentiellement indigne au 1/1/2013 (soit 71 logements), contre 4,4% pour le département. Pour les communes non soumises au secret statistique, Tramayes est la commune qui présente le plus fort potentiel (25 logements) et Pierreclos suit avec une quinzaine de logements.

## Occupation des logements

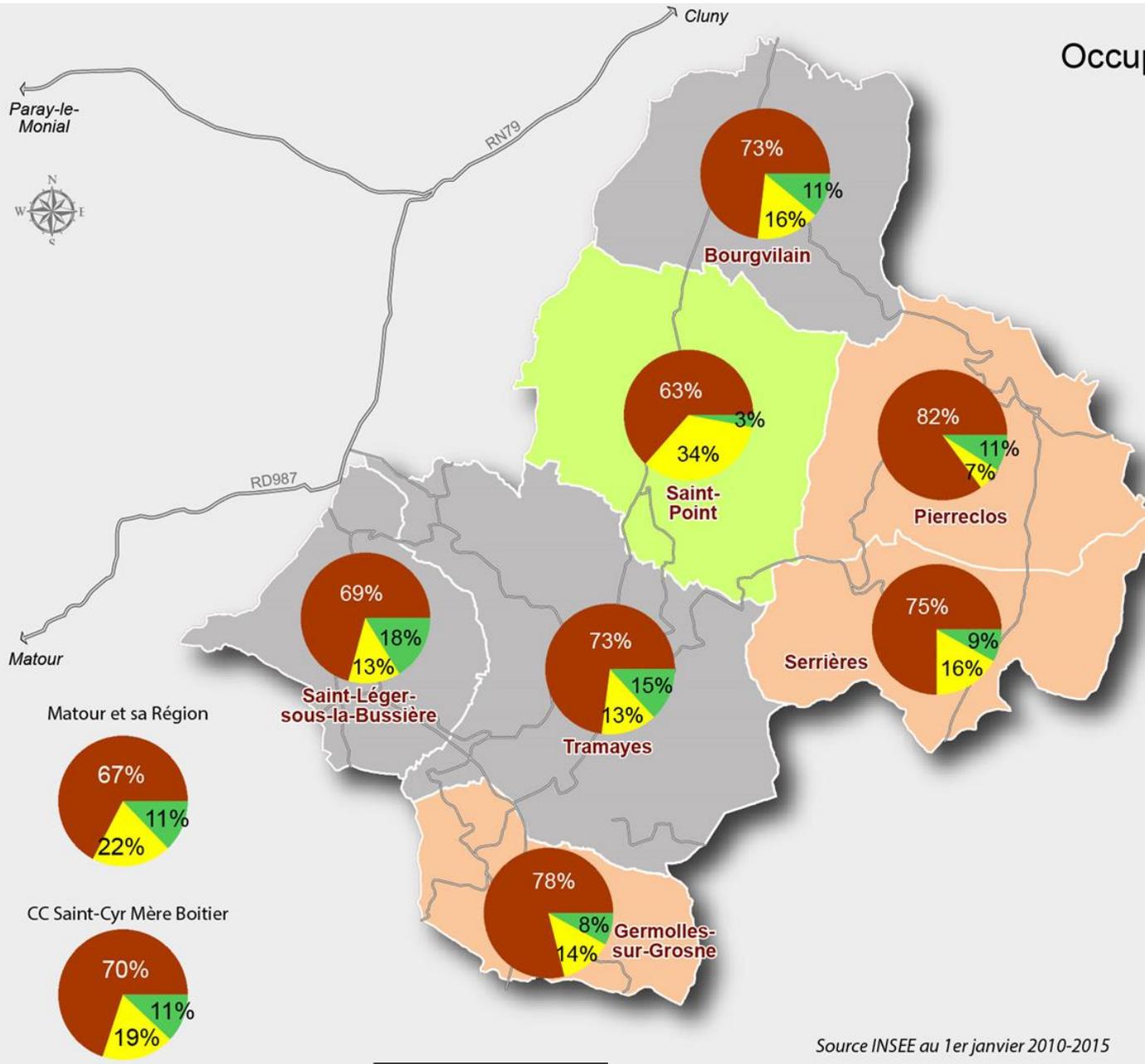
Evolution du nombre de logements vacants de 2010 à 2015



Mâconnais Charolais



Source INSEE au 1er janvier 2010-2015

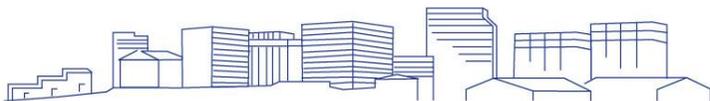


REÇU EN PREFECTURE

Le 21/01/2021

Application agréée E-legalite.com

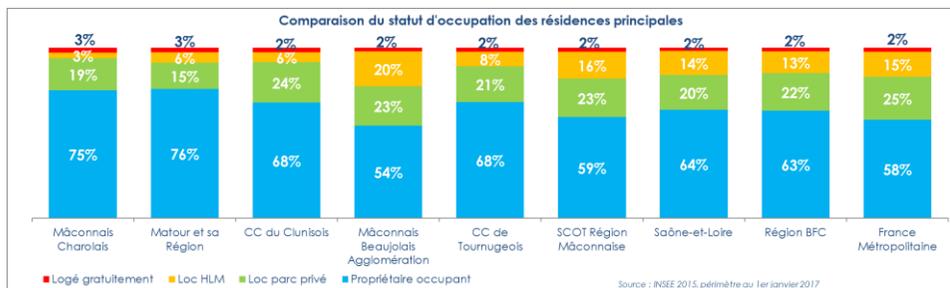
21\_RP-071-200071645-20201216-200071645\_6



## 2.4 Près de 7 ménages sur 10 sont propriétaires occupants

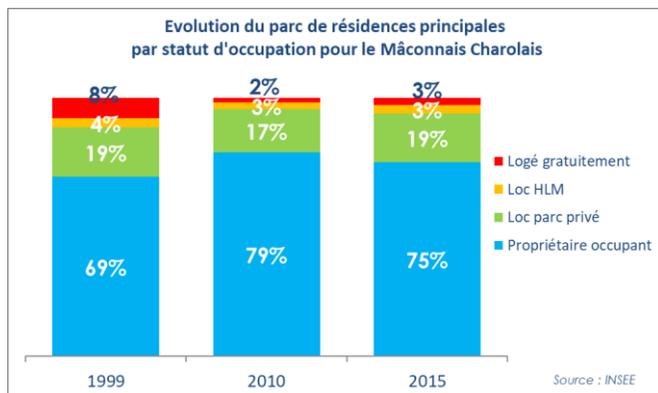
### De plus en plus de propriétaires occupants

Les résidences principales sont à 75% occupées par leur propriétaire, 19% sont en locatif privé, 3% en locatif social et 3% sont des ménages logés gratuitement.



Par rapport à 1999, la part des propriétaires occupants a augmenté de 6 points et celle des ménages logés gratuitement sont en diminution de 5 points : cette dernière baisse s'explique en général par le fait que les apprentis ou travailleurs saisonniers sont de moins en moins souvent logés par leur employeur.

La part des locataires HLM comme du parc privé apparaît stable sur la durée, même si elle a diminué entre 1999 et 2010 avant de quasiment retrouver en 2015 la même répartition qu'en 1999.



### Une offre en locatif social non négligeable

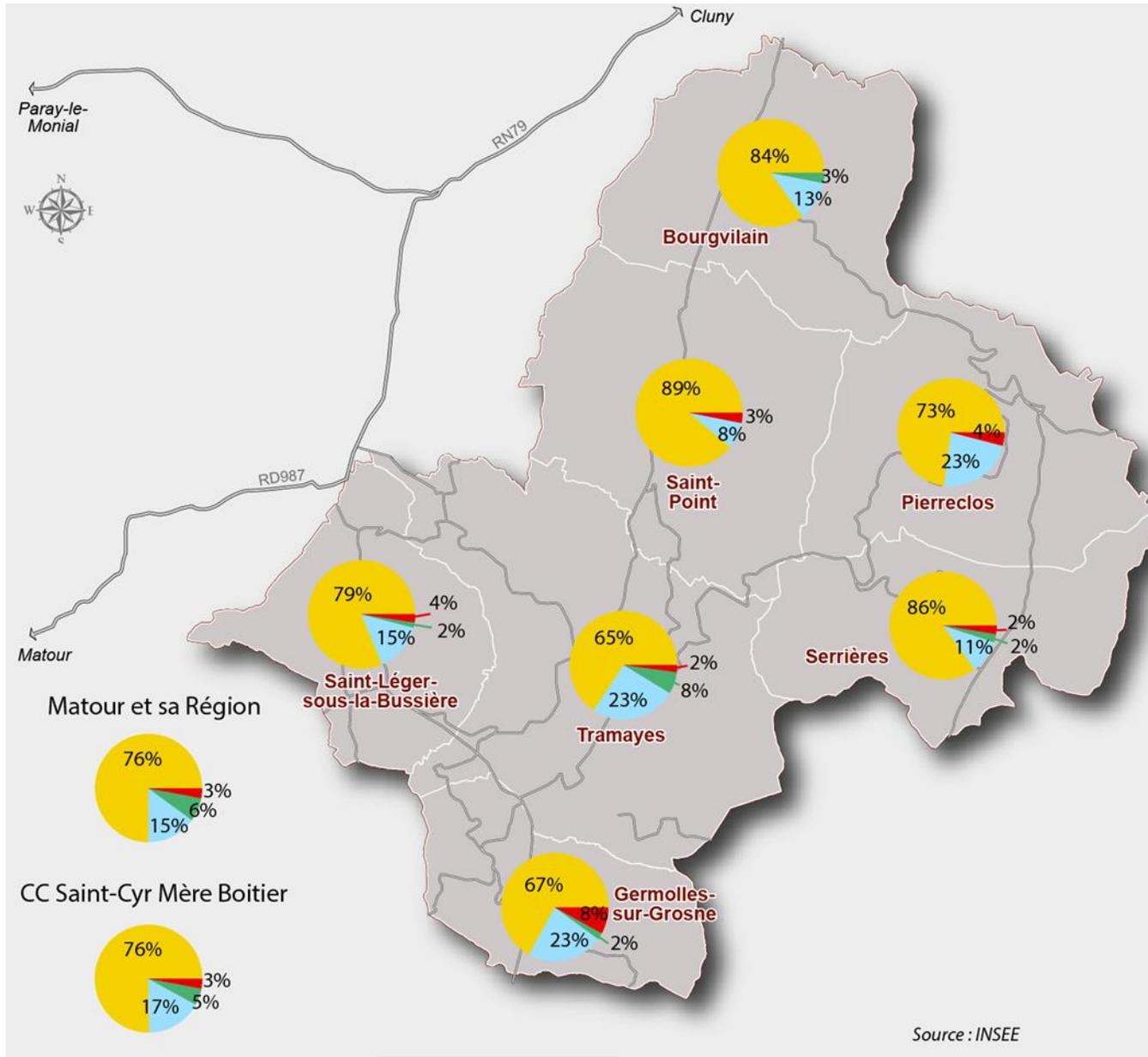
Le territoire compte 120 logements locatifs sociaux, répartis entre les logements HLM/SEM, les logements communaux (qui, s'ils ne sont pas tous conventionnés, sont loués le plus souvent en deçà des prix du marché) et les logements du parc privé conventionnés avec l'Anah.

Rapportés au nombre de résidences principales, ce parc en représente un peu moins de 10%, ce qui n'est pas négligeable pour un territoire rural.

A Tramayes, le taux est de 17%. C'est à Pierreclos que le taux est le plus faible (1%).

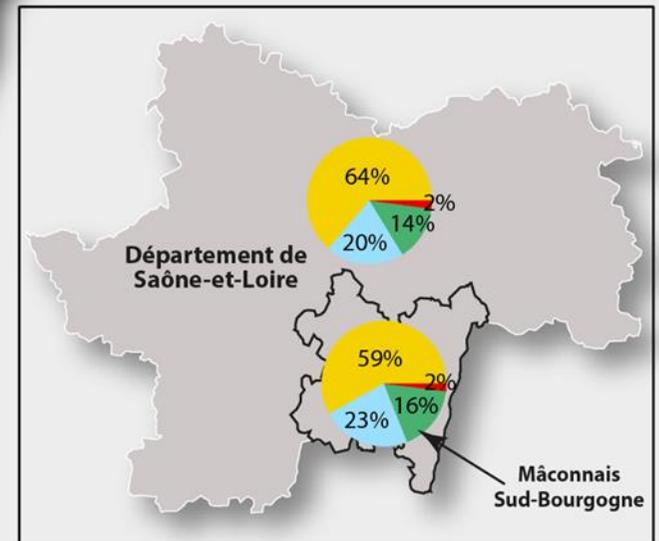
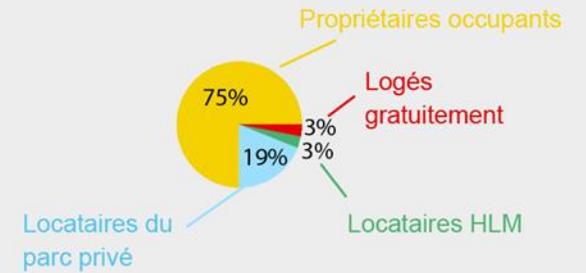
	Logements locatifs sociaux (INSEE 2017 / Communes)	Logements communaux	Parc privé conventionné (Anah)	Poids par rapport aux résidences principales (INSEE 2015)
Bourgvilain	4	9		10%
Germolles-sur-Grosne	2	2	2	10%
Pierreclos	2	0	3	1%
St-Léger-sous-la-Bussière	4	2	3	8%
St-Point	0	5	1	4%
Serrières	2	1		2%
Tramayes	62	2	14	17%
<b>Mâconnais Charolais</b>	<b>76</b>	<b>21</b>	<b>23</b>	<b>9%</b>

Source : RPL2017 / DDT71 / communes



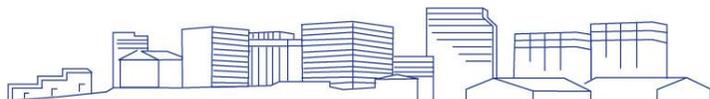
### Statut d'occupation des résidences principales

Mâconnais Charolais



Source : INSEE

REÇU EN PREFECTURE  
 Le 21/01/2021  
 Application agréée E-legalite.com  
 21\_RP-071-200071645-20201216-200071645\_6



## 2.5 Un territoire équipé pour les personnes vieillissantes et/ou dépendantes

### Un total de près de 90 lits médicalisés

Le territoire compte deux EHPAD totalisant 86 lits et 2 hébergements temporaires pour personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou apparentées.

Tramayes accueille la plus grosse structure, dans le cadre de l'Hôpital communal Corsin (63 lits).

Cette commune offre également une résidence de logements adaptés pour personnes à mobilité réduite (28 logements T1-T2).

Commune	Gestion	Nom	Type	Hébergement permanent	Hébergement temporaire	Dont Alzheimer
Bourgvilain	SARL Damien	Les Mûriers	EHPAD	25		
Tramayes	Hôpital communal	EHPAD du CH Corsin	EHPAD	61	2	2
<b>Total capacités d'hébergement Mâconnais Charolais</b>				<b>86</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

### Des saisonniers liés à la viticulture

Les viticulteurs du territoire ont recours à une main d'œuvre saisonnière pour les vendanges principalement. Cette main d'œuvre se loge dans des camions et ne souhaitent pas qu'il lui soit proposé d'autres formes d'hébergement qui engendreraient des surcoûts. Pour l'instant, la présence épisodique de ces camions ne semble pas occasionner de gêne particulière.

## 2.6 Les possibilités de parcours résidentiel

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

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

Cette situation provient à la fois du déficit :

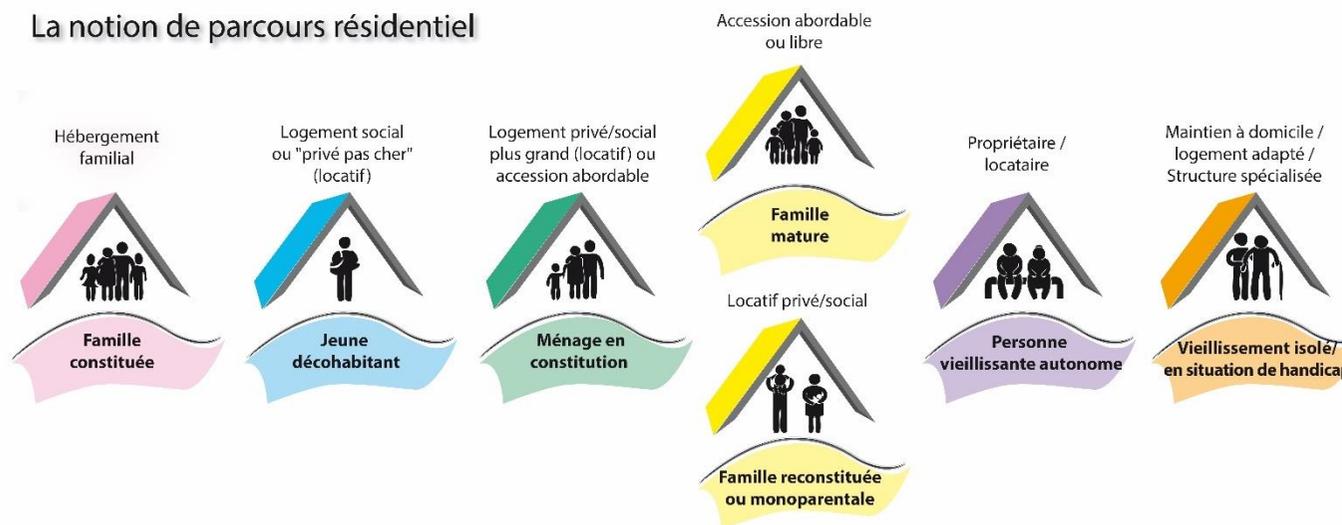
- En petits logements locatifs (T2) ;
- En logements intermédiaires, en accession « abordable » à la propriété ou en location sur de petites parcelles et s'adressant notamment aux jeunes ménages constitués ;

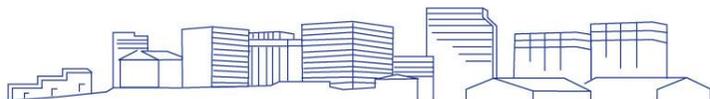
La majorité de la demande est tournée vers un habitat individualisé, mais une diversification de l'offre pourrait être recherchée en vue de mieux répondre à la demande en logements :

- En locatif et en collectif : en produits de qualité, comprenant des petites typologies (T2) afin de répondre à la demande des ménages aux ressources intermédiaires (jeunes et les personnes âgées) ;
- En habitat de type intermédiaire, en location ou en accession pour le premier accès au logement des jeunes ménages.

La qualité résidentielle se manifeste par le confort donné, par l'espace disponible (avec une augmentation du nombre de pièces conjuguée à la baisse du nombre de personnes par logement) et par l'efficacité énergétique.

### La notion de parcours résidentiel





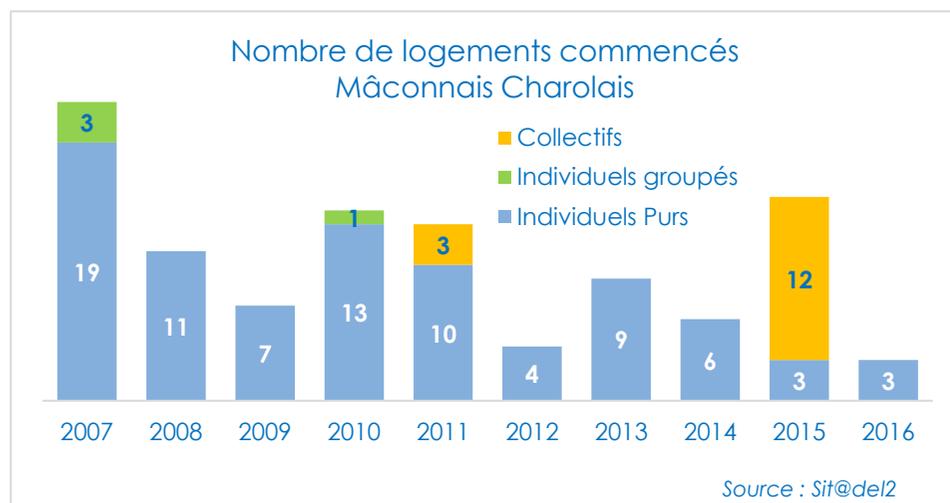
### 3. Un rythme de construction très modéré

#### 2-1 Une production de 10 logements par an en moyenne de 2007 à 2016

##### La moitié des logements produite en individuel pur

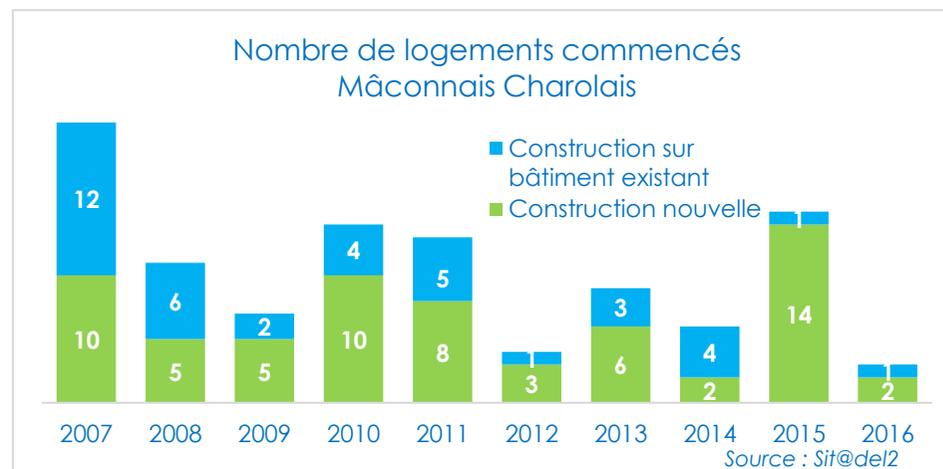
Au total ce sont 104 logements qui ont été commencés de 2007 à 2016 selon Sitadel, avec une production relativement linéaire après la crise immobilière ressentie dès 2008.

Cette production se répartit entre 67% d'individuel « pur » (85 logements), 3% d'individuel groupé (3%) et 12% de collectif (15 logements).



#### 3.1 Près de 40% des logements ont été produits à partir de l'existant

La production à partir d'un bâtiment existant (agrandissement de plus de 40 m<sup>2</sup>, ajout d'un niveau, changement d'usage) a concerné 38% des logements commencés de 2007 à 2016, de manière relativement équilibrée entre les communes. Cette part est importante et participe ainsi à la requalification progressive du parc existant, permettant de répondre à des besoins en logements sans consommation de foncier supplémentaire.



#### 3.2 Une stabilité des prix du marché immobilier, porté par l'individuel

**Les maisons :** Une maison récente d'environ 100 m<sup>2</sup> avec 900 m<sup>2</sup> de terrain se vend aux alentours de 190 000 €. Les maisons de village (100 m<sup>2</sup> habitable, 150 à 200 m<sup>2</sup> d'espace extérieur) entre 40 000 € et 70 000 €. Il faut compter de 600 à 800 € HC par mois pour une maison à louer.

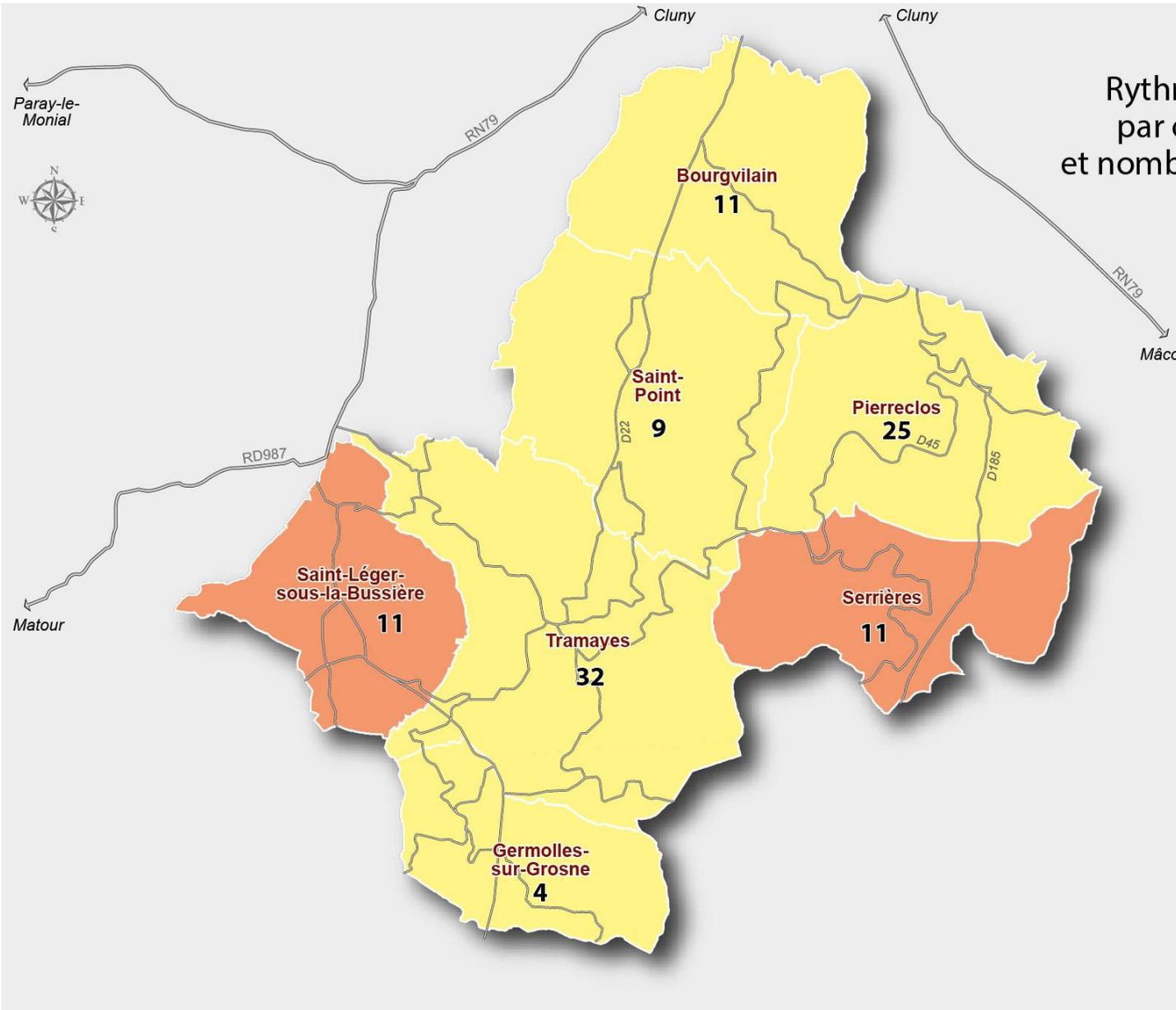
**Les terrains :** Il faut compter de 30 € à 60 € le m<sup>2</sup> viabilisé (selon la pente, l'exposition, la commune). L'offre est cependant rare.

**Les appartements :** L'offre est marginale, aucun prix ne peut se dégager de manière significative.

#### 3.3 Une confirmation de la demande vers les produits individualisés

La crise sanitaire récente vient confirmer les tendances du marché préexistantes en matière de recherche de logements individualisés. En effet dans chaque commune, la demande de jeunes ménages pour des habitations en campagne s'est accélérée. Cette demande émane essentiellement de ménages ou de jeunes retraités venant de milieux urbains et principalement de la métropole lyonnaise.

Rythme de construction neuve par commune de 2007 à 2016 et nombre de logements commencés



Nombre de logements construits pour 1000 habitants / an de 2007 à 2016 (Mâconnais Charolais : 3)

- Moins ou égal à 3
- Supérieur à 3

**25** Nombre de logements commencés (Mâconnais Charolais : 103)

Source : Sit@del 2007 - 2016 (logements commencés)  
- INSEE au 01/01/2008