



## Le Réseau des Acteurs de l'Habitat en Bourgogne Cycle « habitat et attractivité »

Journée n°1 : initier une stratégie habitat à partir de l'observation

Judi 10 septembre 2015

- 9h30 à 16h30 -

Maison régionale de l'Innovation à Dijon

## Le Réseau des Acteurs de l'Habitat en Bourgogne Cycle « habitat et attractivité »

Journée n°1 : initier une stratégie habitat à partir de l'observation

Judi 10 septembre 2015

- 9h30 à 16h30 -

Maison régionale de l'Innovation à Dijon

# **INTRODUCTION ET TOUR DE TABLE**



Le Réseau des Acteurs de l'Habitat en Bourgogne Cycle « habitat et attractivité »

Journée n°1 : initier une stratégie habitat à partir de l'observation

Jeudi 10 septembre 2015

- 9h30 à 16h30 -

Maison régionale de l'Innovation à Dijon

## ***SYNTHÈSE PARTAGÉE ENTRE LES PARTENAIRES DU RÉSEAU SUR LA RÉGION BOURGOGNE***

DONNÉES ISSUES D'ÉTUDES MENÉES EN BOURGOGNE



## **CARACTÉRISTIQUES SOCIO- ÉCONOMIQUES ET DONNEES LOGEMENTS EN BOURGOGNE**

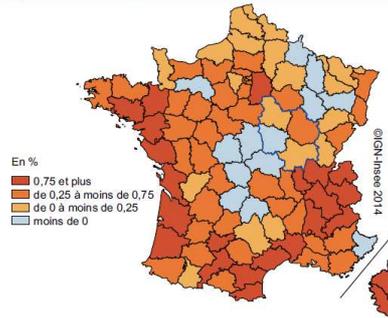
## Une faible croissance démographique

### 1 Une faible croissance démographique en Bourgogne

Départements	Population municipale 2012	Population municipale 2007	Variation 2007 - 2012			
			Nombre	Moyenne annuelle (%)		
				Totale	Due au solde naturel	Due au solde migratoire
Côte-d'Or	527 403	519 143	+ 8 260	+ 0,3	+ 0,3	0,0
Nièvre	216 786	221 488	- 4 702	- 0,4	- 0,4	0,0
Saône-et-Loire	555 039	551 842	+ 3 197	+ 0,1	0,0	+ 0,1
Yonne	341 902	341 418	+ 484	0,0	0,0	0,0
<b>Bourgogne</b>	<b>1 641 130</b>	<b>1 633 891</b>	<b>+ 7 239</b>	<b>+ 0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>+ 0,1</b>

Sources : Insee - Recensements de la population 2007 et 2012.

### départements français entre 2007 et 2012



Sources : Insee - Recensements de la population 2007 et 2012.

- Populations légales en 2012 : l'est et le nord de la Bourgogne plus dynamiques
- La Nièvre marquée par une croissance négative de sa population

Source : INSEE Flash Bourgogne n°11 – Décembre 2014

## Une relative stagnation de la population à horizon 2030

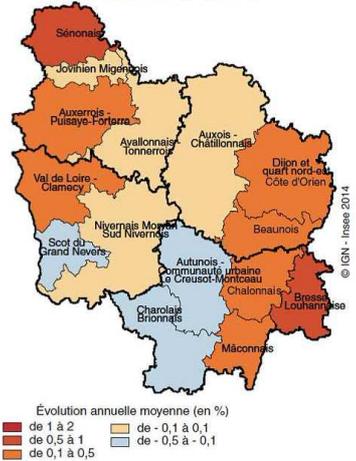
Nb hab. en 2030	
Côte d'Or	544 930
Nièvre	218 270
Saône et Loire	562 670
Yonne	353 640

Evolution annuelle moyenne 2009-2030 du nombre de ménages (projections)



Sources : Insee - Recensements de la population 1999 et 2009, Omphale (scénario central).

Évolution annuelle moyenne 2009-2030 de la population (projections)

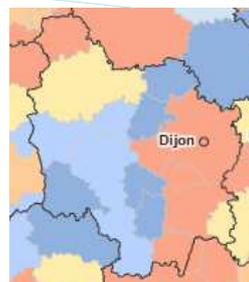
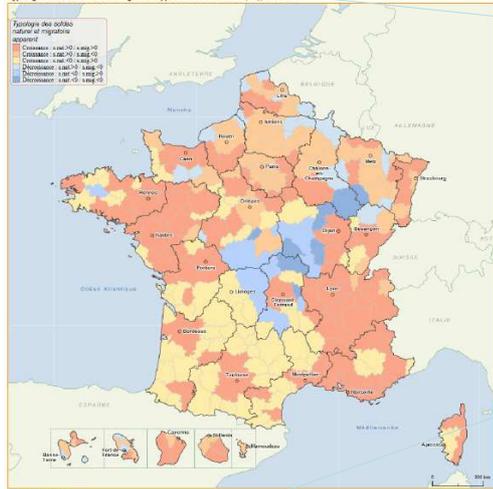


Sources : Insee - Recensements de la population 1999 et 2009, Omphale (scénario central).

Source : étude Insee sur les projections de populations en Bourgogne en 2030

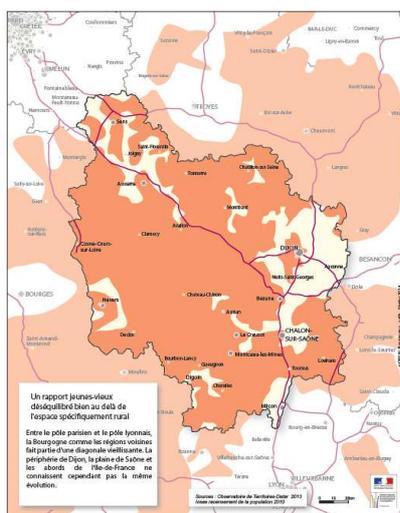
## Une situation contrastée : des zones qui perdent des habitants et des zones plus dynamiques

Typologie des soldes naturel et migratoire apparent - source : INSEE (RP), 2000-2011



**Enjeu : trouver un équilibre entre le  
maintien de la population et l'accueil  
de nouvelles populations ?**

## Un rapport jeunes / vieux déséquilibré et différencié territorialement



Un rapport jeunes-vieux déséquilibré bien au delà de l'espace spécifiquement rural

Entre le pôle parisien et le pôle lyonnais, la Bourgogne connaît les régions voisines fait partie d'une diagonale vieillissante. La périphérie de Dijon, la plaine de Saône et les abords de l'Isle-de-France ne connaissent cependant pas la même évolution.

Indice de vieillissement  
Espace où l'indice est :  
supérieur à la moyenne nationale  
Indice moyen national : 68  
Indice moyen régional : 88,3

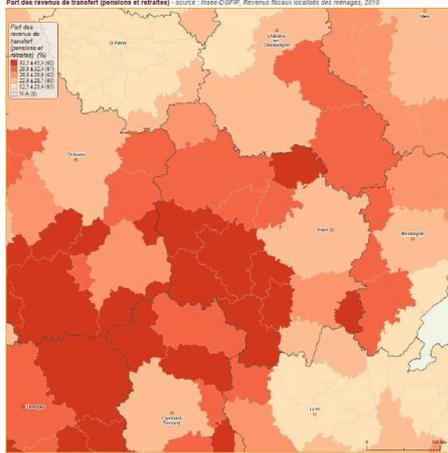
Indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle de moins de 20 ans. L'indice national de 68 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans le pays dans les mêmes proportions que le territoire des. Indice est faible plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est défavorable aux personnes âgées.

- Une proportion de personnes âgées nettement plus importante qu'au niveau national
- Les jeunes se concentrent en grande partie dans les espaces urbains, proches des lieux de formation et d'emploi
- Des départs vers les régions voisines notamment pour les besoins de la scolarité dans l'enseignement supérieur
- Un déséquilibre auxquels échappent quelques territoires

**Enjeux : retenir les jeunes / créer les  
conditions nécessaires à leur installation /  
proposer un habitat adapté à leurs besoins  
spécifiques.**

## Des revenus modestes, avec une large part de revenus de transferts\* dans certains territoires

Part des revenus de transfert (pensions et retraites) - source : Insee-DGFiP, Revenu fiscal localisé des ménages, 2010



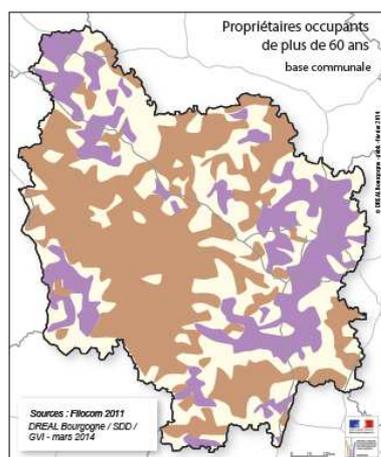
\* Comprendent, au sein du revenu fiscal, les pensions, les rentes, allocations de retraite et de vieillesse, les pensions, allocations et rente d'invalidités, les avantages en nature, les rentes viagères à titre gratuit, les pensions alimentaires nettes, les rentes viagères à titre onéreux (définition CGET, INSEE)

Revenu médian mensuel par UC	
Côte d'Or	2 448€
Nièvre	2 032€
Saône et Loire	2 193€
Yonne	2 299€
Bourgogne	2 264€
France métropolitaine	2 410€

Source : INSEE, DGFiP, 2011

**Enjeu : impact de la crise des finances publiques sur les populations de nos territoires déjà fragiles ?**

## Des propriétaires occupants vieillissants



Pourcentage de propriétaires occupants de 60 ans et plus

Moyenne régionale : 51,71 %

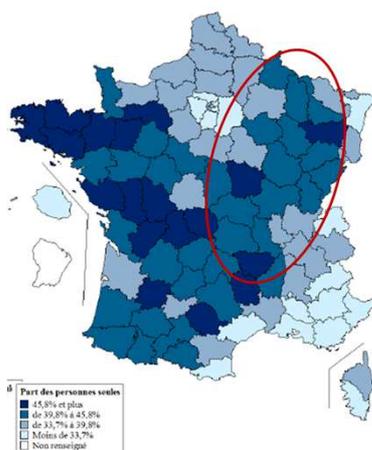
plus de 55 %  
moins de 45 %

- 52% des propriétaires occupants ont plus de 60 ans
- Les zones où ils sont les plus nombreux sont davantage situées en milieu rural

**Enjeux nombreux : précarité énergétique, maintien à domicile, adaptation du logement, accès aux soins de santé, etc...**

## L'occupation du parc social : une population vieillissante et des situations d'isolement

Part des personnes seules dans le parc social



Source : enquête Occupation du Parc Social, 2012

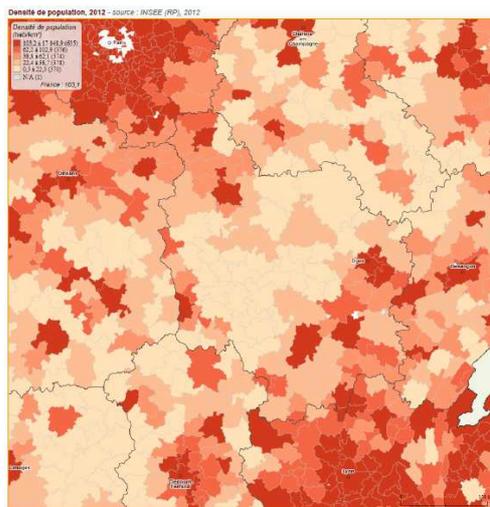
- 52% des titulaires de bail sont des personnes de + 65 ans (Enquête OPS 2012 Bourgogne)
- Les personnes seules sont de plus en plus nombreuses et sont souvent celles qui cumulent les difficultés

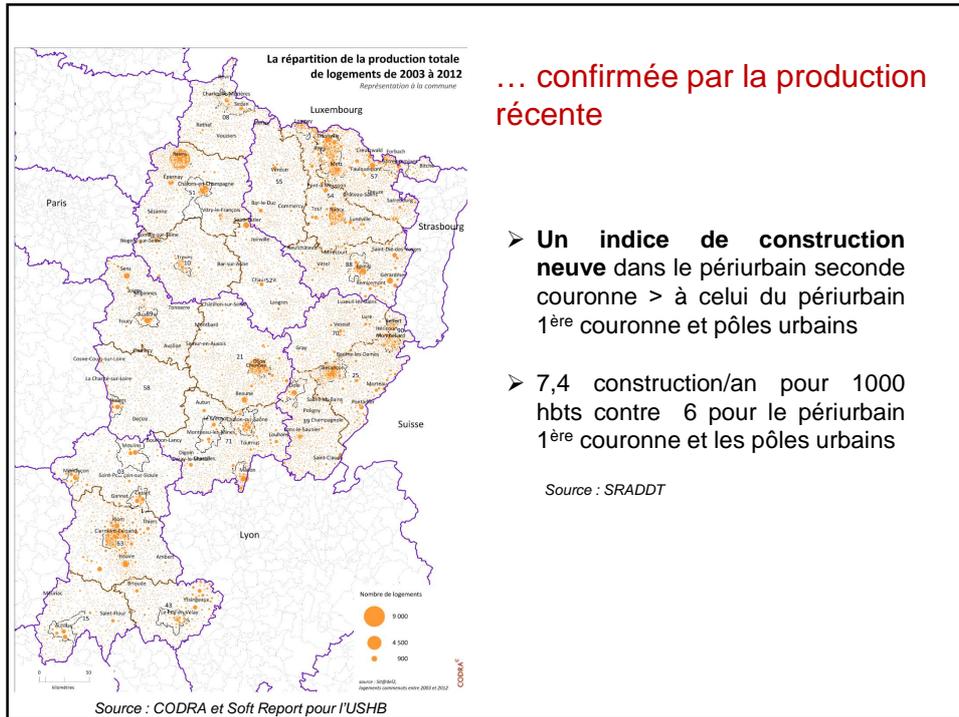
**Enjeux nombreux : maintien à domicile et adaptation du patrimoine pour répondre aux évolutions, accès aux soins de santé, services associés et adaptés aux besoins, accompagnement social, leviers économiques à créer, etc...**

## Davantage de périurbanisation...

- Une densité de population des communes périurbaines 1ère couronne > au périurbain 2nde couronne  
**61 hbts au km2 contre 27,8**
- Un taux d'évolution de la population en périurbain 2nde couronne > à celui du périurbain 1ère couronne (taux négatif pour les grands et petits pôles urbains)  
**2,04 contre 0,8**

Source : SRADDT





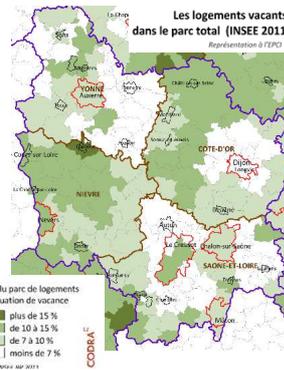
... confirmée par la production récente

- Un **indice de construction neuve** dans le périurbain seconde couronne > à celui du périurbain 1<sup>ère</sup> couronne et pôles urbains
- 7,4 construction/an pour 1000 hbts contre 6 pour le périurbain 1<sup>ère</sup> couronne et les pôles urbains

Source : SRADDT

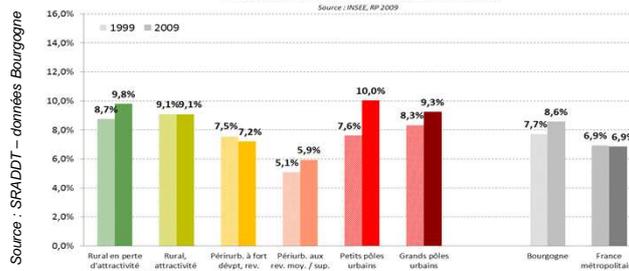
## Une vacance accrue

- La vacance est multifactorielle et très différenciée selon les territoires.
- Elle résulte notamment :
  - De la perte de vitesse démographique
  - Du déclin de l'industrie et de la suppression d'activités
  - De l'augmentation du prix du foncier
  - De l'importance du parc ancien
  - Etc...



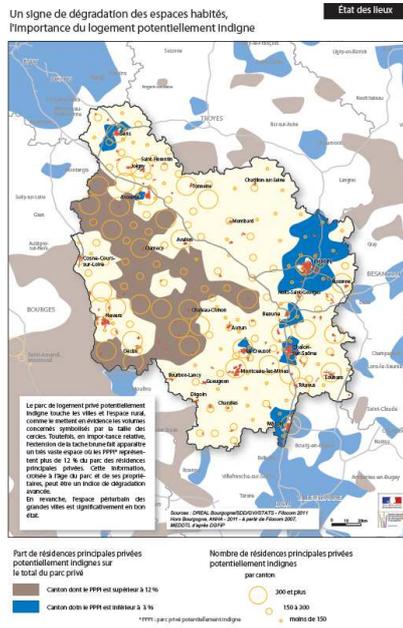
Source : CODRA et Soft Report pour l'USHB

Taux de vacance en 1999 et en 2009



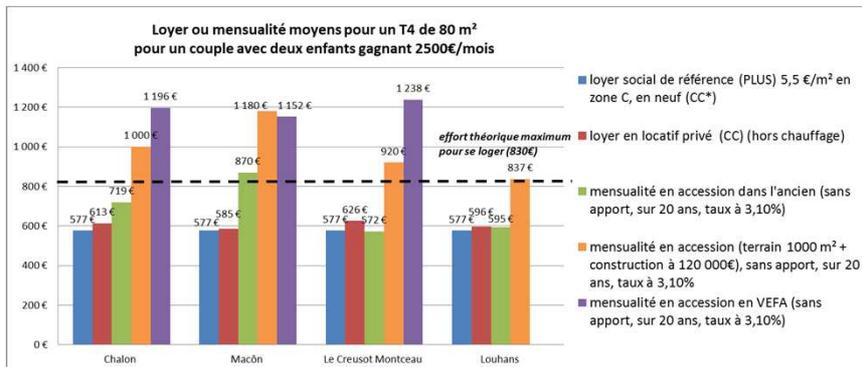
## Un parc potentiellement indigne très répandu

- Seules les zones périurbaines des principales villes ne sont pas concernées
- Les villes centres et les espaces ruraux sont particulièrement concernés



## Un choix résidentiel rendu possible par des niveaux de loyers comparables entre parcs privé et public sur certains territoires

Une illustration avec la Saône et Loire

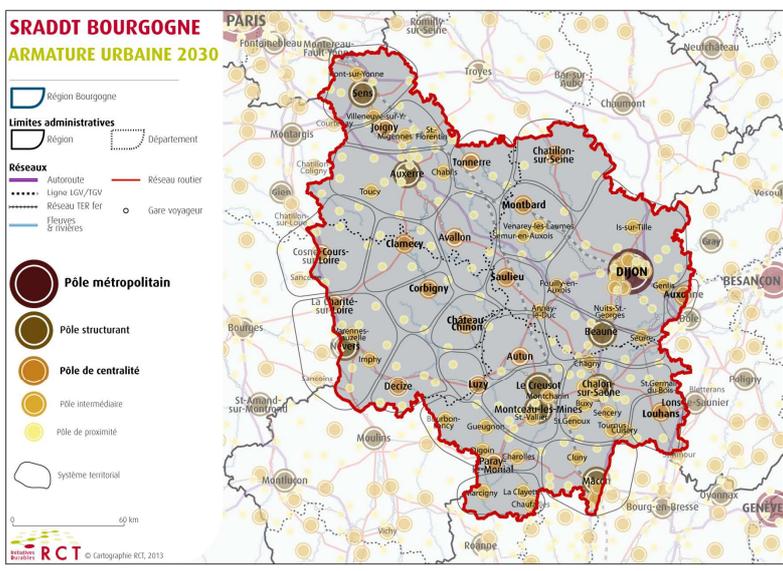


Source : CODRA et Soft Report pour l'USHB

**PREMIÈRES RÉACTIONS  
ET COMPLÉMENTS  
ÉVENTUELS DE LA PART  
DES PARTICIPANTS**

**APPROCHE URBAINE ET  
FONCTIONNELLE DES  
TERRITOIRES  
-  
PRINCIPAUX  
ENSEIGNEMENTS DU  
SRADDT**

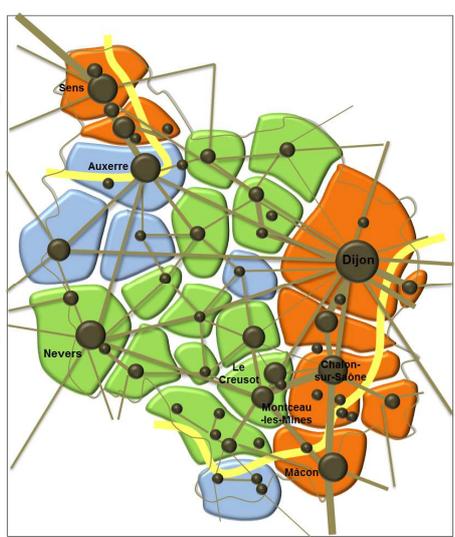
## Des contextes bourguignons - des enjeux territorialisés



## Des contextes bourguignons - des enjeux territorialisés

Un développement recentré autour des pôles

- Renforcer l'attractivité du centre pour limiter la diffusion résidentielle
- Organiser et équilibrer le développement d'espaces dynamiques
- Renforcer la dynamique résidentielle en s'appuyant sur l'armature urbaine
- Maîtriser les effets de la proximité de métropoles dynamiques



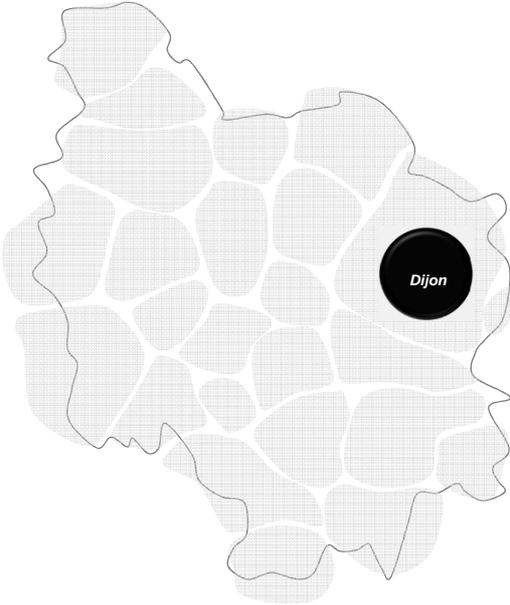
Réalisation : RCT 2014.

 **Capitale régionale**

**Fonction en matière d'habitat :**  
*La capitale régionale doit être la vitrine de la région. Sa taille, ses fonctions structurantes et son accessibilité lui permettent de prétendre à un renforcement de son rayonnement métropolitain. Sa visibilité européenne, voire mondiale, doit diffuser sur l'ensemble de la région. L'habitat développé doit permettre un accueil le plus large possible de populations sur tous les secteurs, y compris en centre ville. Qualité, innovation et expérimentation doivent intégrer largement les démarches de projets urbains, notamment sur les questions de nature en ville, d'aménagement durable ou de maîtrise foncière.*

**Enjeux / objectifs stratégiques opérationnels :**

- Développement d'une offre adaptée et diversifiée, aussi bien en construction neuve qu'en réhabilitation du parc existant (public et privé)
- Renforcement de la capacité à satisfaire une **demande familiale**
- **Requalification du parc public** et amélioration de son image
- Déploiement d'un **aménagement et d'un urbanisme durable**, notamment autour de la **densification** des projets urbains, et de l'expérimentation et/ou innovation sur de **nouvelles formes urbaines** (exemple de Bimby)



Dijon

 **Pôle ou groupe de pôles structurants**

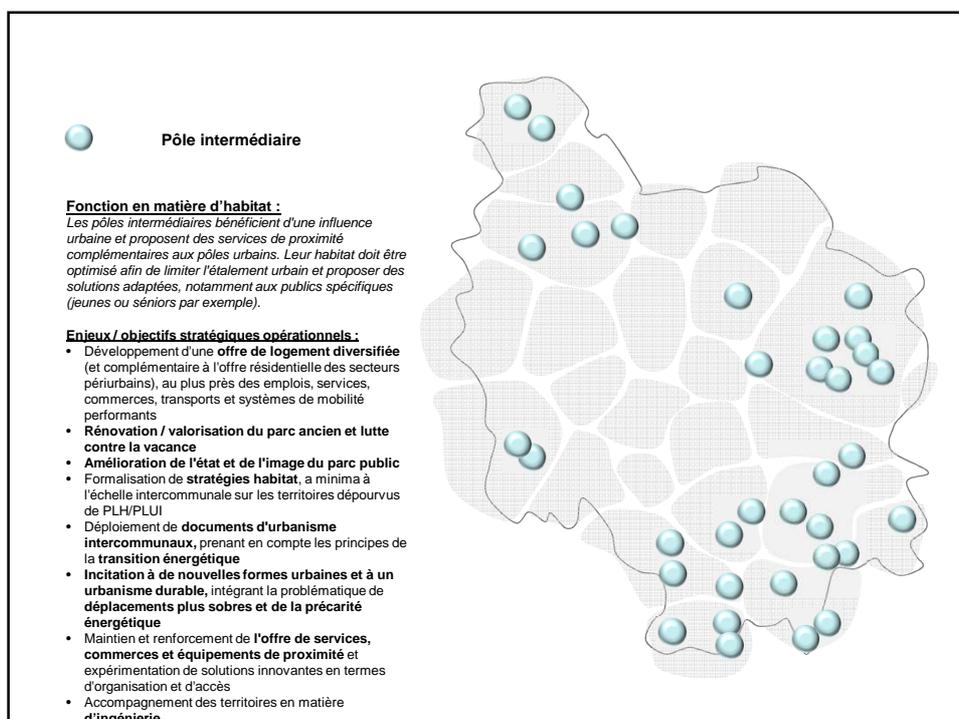
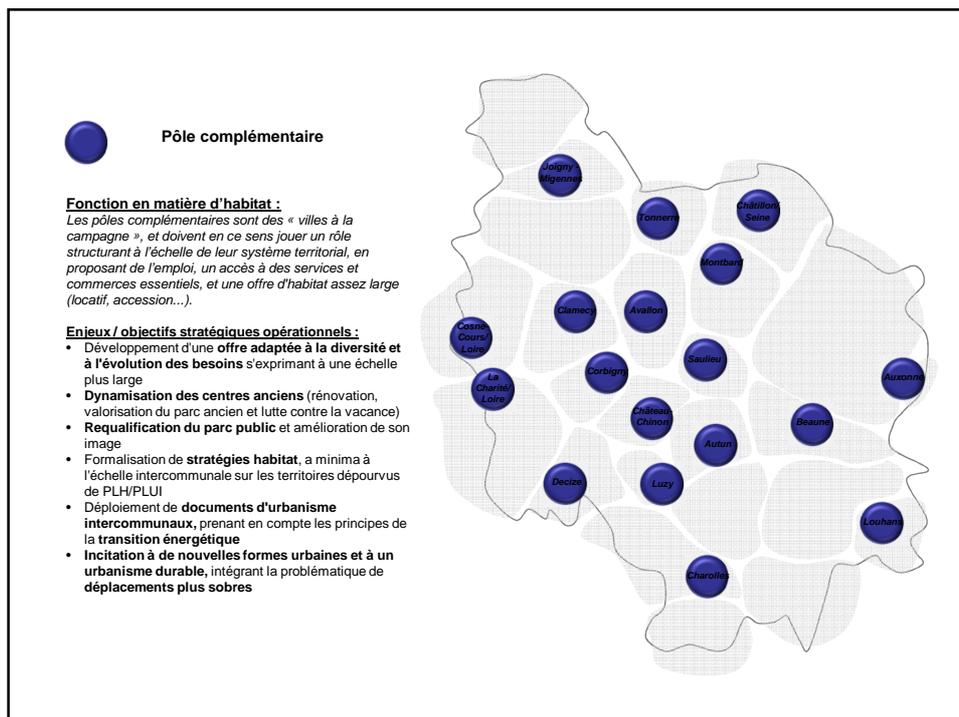
**Fonction en matière d'habitat :**  
*Les pôles structurants, organisés autour d'une offre complète de services, ont un rayonnement essentiel au niveau régional. Ils peuvent avoir un rayonnement national sur certaines spécialités et sont des points de connexion aux axes de transports. L'offre d'habitat doit être aussi large que sur la capitale régionale, devant favoriser les parcours résidentiels de l'ensemble des ménages. Et cela dans un environnement urbain de qualité.*

**Enjeux / objectifs stratégiques opérationnels :**

- Développement d'une offre adaptée et diversifiée, aussi bien en construction neuve qu'en réhabilitation du parc existant (public et privé)
- **Dynamisation des centres anciens** (rénovation, valorisation du parc ancien et lutte contre la vacance)
- **Requalification du parc public** et amélioration de son image
- Déploiement d'un **aménagement et d'un urbanisme durable**, intégrant la problématique de **déplacements plus sobres**, notamment autour de la **densification** des projets urbains, et de l'incitation à de **nouvelles formes urbaines**



Sens  
Auxerre  
Nevers  
Creusot - Montceau  
Chalon-Saône  
Mâcon

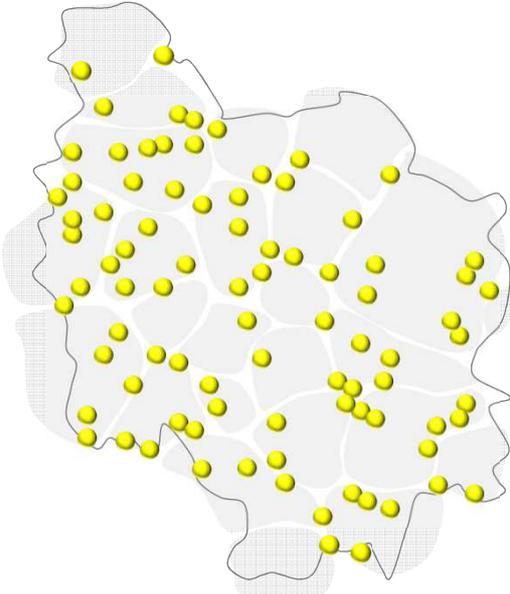
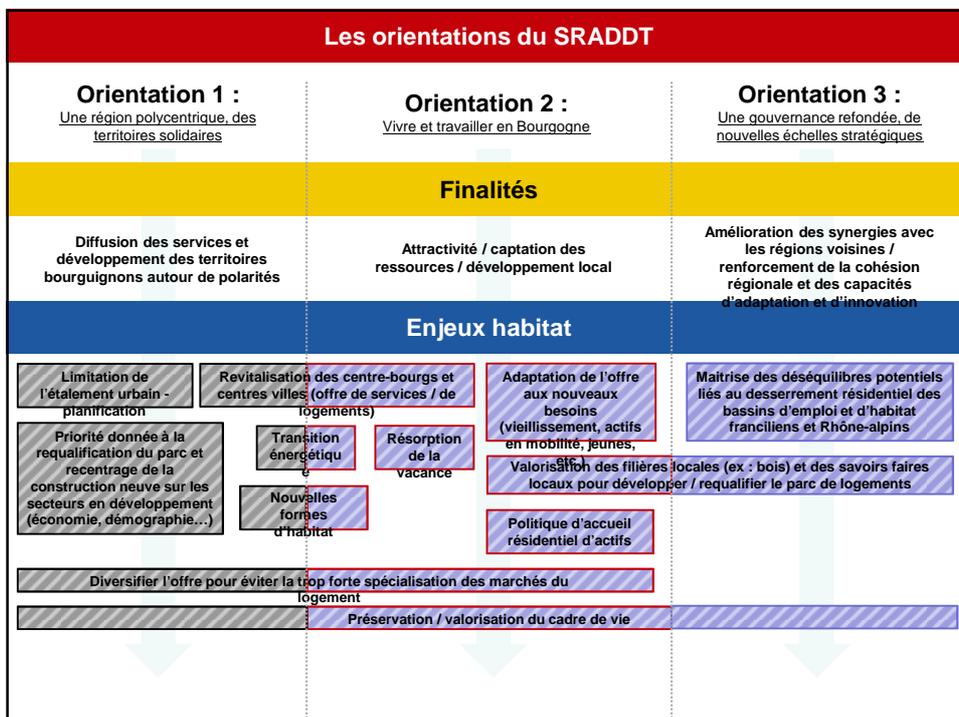


**Pôle de proximité**

**Fonction en matière d'habitat :**  
 Les pôles de proximité constituent des bourgs centres rayonnant sur leur intercommunalité et de véritables relais de proximité pour leurs communes environnantes. Ces pôles proposeront un habitat de qualité permettant l'accueil de nouveaux ménages ou le maintien de la population présente. La valorisation du patrimoine des centres bourgs, voire leur adaptation est aussi un enjeu d'attractivité de ces pôles.

**Enjeux / objectifs stratégiques opérationnels :**

- Renforcement de la vitalité et de l'attractivité des bourgs centres, notamment vis-à-vis des familles et des retraités venant s'y installer
- Développement d'une offre locative de qualité, offrant une alternative à l'offre résidentielle alentours (logements communaux, locatif privé conventionné, parc adapté aux besoins des personnes âgées...)
- Requalification du parc ancien et lutte contre la vacance
- Prévention et lutte contre la précarité énergétique
- Renforcement de l'offre de services, commerces et équipements de proximité sur le pôle
- Développement de services et commerces dans les campagnes environnantes (approche intégrant innovation et expérimentation)
- Accompagnement des territoires en matière d'ingénierie

## **SYNTHÈSE**

- Des revenus modestes
- Un vieillissement de la population à la fois dans le parc privé et le parc social
- Une région globalement peu attractive pour les jeunes
- Mais une situation contrastée en fonction des territoires
- Un développement de la périurbanisation
- Et de la vacance

## **ENJEUX**

- Contenir la périurbanisation
- Assurer un maillage de services en confortant les polarités (notamment les centre-bourgs)
- Adapter l'habitat aux enjeux du vieillissement
- Nécessité de loyers maîtrisés (compte-tenu des revenus modestes)
- Retenir les jeunes et créer les conditions nécessaires à leur installation en proposant un habitat adapté à leurs besoins spécifiques
- ***En question : comment maintenir la population et attirer une nouvelle population ?***

Le Réseau des Acteurs de l'Habitat en Bourgogne Cycle « habitat et attractivité »

Journée n°1 : initier une stratégie habitat à partir de l'observation

Jeudi 10 septembre 2015

- 9h30 à 16h30 -

Maison régionale de l'Innovation à Dijon

**UNE ILLUSTRATION DES MODES D'HABITER ET DES  
TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES DES MÉNAGES**

JOSETTE DEBROUX, CHERCHEUR AU SEIN DE L'ÉQUIPE MODES,  
ESPACES ET PROCESSUS DE  
SOCIALISATION AU CENTRE MAX WEBER DE LYON.



Le Réseau des Acteurs de l'Habitat en Bourgogne Cycle « habitat et attractivité »

Journée n°1 : initier une stratégie habitat à partir de l'observation

Jeudi 10 septembre 2015

- 9h30 à 16h30 -

Maison régionale de l'Innovation à Dijon

**TABLE RONDE :  
FAIRE LE LIEN ENTRE LES BESOINS DES  
ENTREPRISES ET LES BESOINS D'HABITAT :  
QUELS ENJEUX ? QUELLES PISTES DE  
SOLUTION ?**



Le Réseau des Acteurs de l'Habitat en Bourgogne Cycle « habitat et attractivité »

Journée n°1 : initier une stratégie habitat à partir de l'observation

Jeudi 10 septembre 2015

- 9h30 à 16h30 -

Maison régionale de l'Innovation à Dijon

**UN OUTIL DISPONIBLE À L'ÈRE DE L'OPEN DATA :  
L'OBSERVATOIRE NATIONAL DE LA POLITIQUE DE  
LA VILLE (ONPV)**

NOÉMIE OSWALT, CHARGÉE DE MISSION  
BUREAU DE L'OBSERVATION DES TERRITOIRES EN POLITIQUE DE  
LA VILLE DIRECTION DES STRATÉGIES TERRITORIALES AU CGET



Le Réseau des Acteurs de l'Habitat en Bourgogne Cycle « habitat et attractivité »

Journée n°1 : initier une stratégie habitat à partir de l'observation

Jeudi 10 septembre 2015

- 9h30 à 16h30 -

Maison régionale de l'Innovation à Dijon

**UN RETOUR D'EXPÉRIENCE LOCAL : PRÉSENTATION  
DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DE  
L'AGGLOMÉRATION DE NEVERS**

GRÉGORY PHILBERT, NEVERS AGGLOMÉRATION  
DIDIER BOUCHER, DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT, NIÈVRE HABITAT



**Le Réseau des Acteurs de l'Habitat en Bourgogne Cycle « habitat et attractivité »**

Journée n°1 : initier une stratégie habitat à partir de l'observation

Jeudi 10 septembre 2015

- 9h30 à 16h30 -

Maison régionale de l'Innovation à Dijon

***SYNTHÈSE ET CONCLUSIONS DE LA JOURNÉE***

