

# L'occupation du parc locatif social en Bourgogne-Franche-Comté

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024



EDITION JANVIER 2026



Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, les organismes HLM adhérents de l'USH BFC offrent à la location **172 960 logements**, ce qui représente :

**3,6 %**

du parc social de la France entière

**13 %**

du parc de résidences principales de Bourgogne Franche-Comté (16% au niveau national)



Depuis la dernière enquête (2022), le taux de croissance du parc de logement social en BFC est en léger recul, -1,0% contre +1,8 % au niveau national. La région enregistre une baisse continue du nombre de logements depuis 2019.

## 1 ménage sur 8 logé dans le parc hlm de Bourgogne-Franche-Comté

Les **165 413**

ménages accueillis

représentent **12,5 %** des ménages de Bourgogne-Franche-Comté (ce taux est de 15% au niveau national)

**83%** des ménages ont répondu à l'enquête OPS

	Dépt	Parc	Ménages	Occupants
<b>61%</b>	21	20%	21%	22%
du parc est concentré sur 3 départements : la Saône & Loire, la Côte-d'Or et le Doubs.	25	19%	19%	20%
	39	8%	8%	8%
	58	7%	6%	6%
	70	6%	6%	5%
	71	22%	21%	21%
	89	11%	11%	11%
	90	8%	7%	8%

**72% du parc** se situe dans les principales agglomérations de Bourgogne-Franche-Comté.

## Un parc essentiellement urbain

## PLUS D'UN TIERS IMPLANTE EN QPV

### 32% des logements

sont localisés dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (31% à l'échelle nationale). La révision de la géographie prioritaire en 2024 a entraîné une hausse de 9% de logements situés en QPV dans la région, contre 10% au niveau national.

**56 184**

logements en QPV accueillant

**95 451**

personnes

Avec 47% des logements en QPV, le Doubs est le département où la proportion de logements en QPV est la plus forte. C'est également le département dans lequel la révision de la géographie prioritaire a eu le plus d'impact.

## Une répartition QPV/hors QPV différente selon les départements :

Dépt	Total parc	QPV 2024	Evolution QPV 2022-2024
21	20%	22%	+5%
25	19%	47%	+18%
39	8%	27%	+8%
58	7%	31%	-3%
70	6%	32%	+10%
71	22%	28%	+12%
89	11%	34%	+10%
90	8%	42%	+14%

## Un parc de logements familiaux

Le parc locatif social est composé en très grande majorité de **logements de 3 et 4 pièces**

	T1 et T2	T3 et T4	T5 et +
BFC	24%	68%	8%
France entière	27%	65%	8%

Un rééquilibrage progressif au profit de logements plus petits est amorcé depuis plusieurs années. Cette évolution traduit l'adaptation de l'offre Hlm à la demande croissante de petits logements (réduction de la taille moyenne des ménages, augmentation des familles monoparentales et vieillissement de la population).

14% des logements sont des logements individuels

Ce taux est de 26% en Haute-Saône contre 8% dans le 21, 25 et 90.

Malgré le caractère rural de la région et contrairement au parc privé, le logement individuel est peu présent alors qu'il représente 15,2% au niveau national et 19,8% en province.

## UN MARCHE PEU TENDU

Début 2024, la vacance commerciale représente 4,4%

alors qu'au niveau national, ce taux est de 2,3% pour le parc locatif social. Malgré un recul de 0,7 point depuis 2022, la Bourgogne-Franche-Comté conserve le taux de vacance le plus élevé.

En QPV elle représente 5,0% contre 3,8% hors QPV.

## Vacance de + 3 mois

La vacance du parc Hlm de BFC est portée par la vacance de plus de 3 mois, soit 3,0%, contre 1,2% au niveau national.

Dépt	Vacance commerciale	Evol 22-24	Vacance commerciale + 3mois	Taux mobilité
21	3,0%	↗	1,5%	9,8%
25	2,9%	↘	1,6%	10,2%
39	5,2%	↗	3,9%	8,6%
58	9,2%	↘	2,9%	11,0%
70	2,9%	↘	1,6%	10,9%
71	6,3%	↘	4,8%	10,2%
89	2,3%	↘	1,1%	9,8%
90	5,6%	↘	3,7%	10,8%

Les taux de vacance diminuent mécaniquement sous l'effet de la restructuration du parc opérée par les bailleurs sociaux (démolitions > mises en service). Ils demeurent élevés, en particulier en zone rurale (faible tension du marché et déprise démographique).

Le taux de mobilité<sup>1</sup> des locataires Hlm de BFC est de 10,1% contre 7,5% en moyenne au niveau national.

9,6%  
en QPV

10,6%  
hors QPV

Il a reculé de -1,5 points depuis 2022, une tendance observée dans tous les départements sans exception. Cette diminution marque une évolution significative dans le parc social régional.

## DES LOYERS ADAPTES AUX MENAGES MODESTES

Les loyers moyens, hors charges, du parc locatif social de BFC varient entre 240 € pour un T1 et 521€ pour un T5 et plus.

Soit une moyenne de 5,80€/m<sup>2</sup>

Dépt	Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	Loyer moyen (€)
21	6,2	410
25	6,1	395
39	5,2	352
58	5,5	361
70	5,3	357
71	5,8	388
89	5,6	378
90	5,5	376

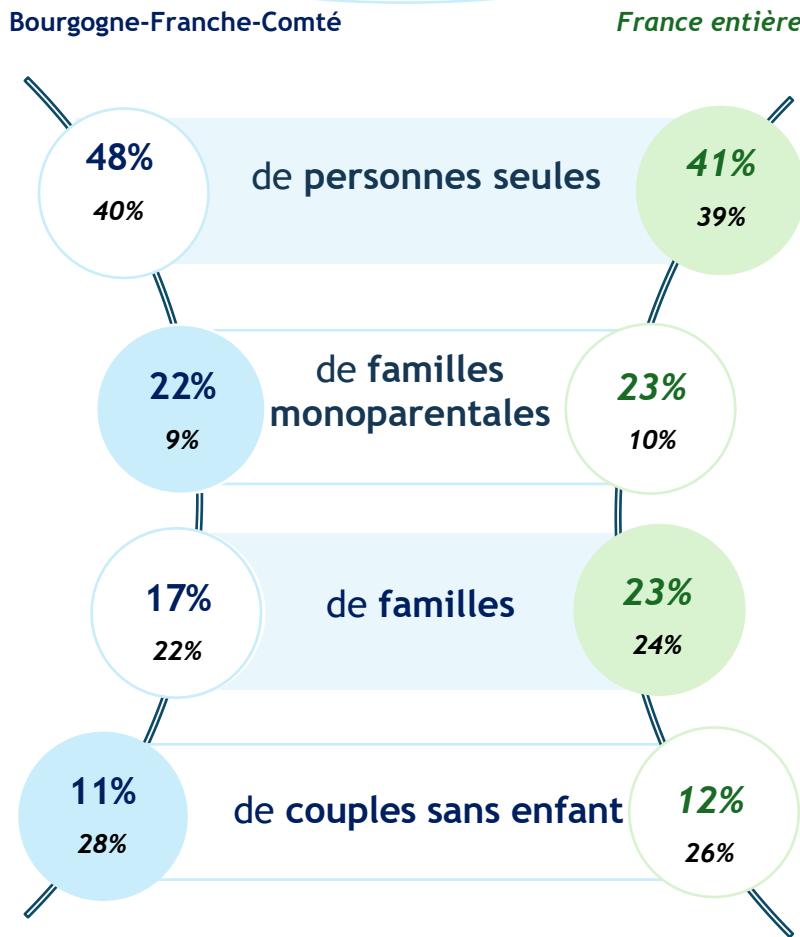
En France métropolitaine, le loyer moyen s'élève à 6,52 €/m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Nb d'emménagements (hors entrées et mises en service) / Nb de logements offerts à la location

## Un isolement marqué des ménages

### Locataires du parc social

*Ensemble de la population*



### Représentation des ménages par département

Dépt	Familles monoparentales	Personnes seules	Couples sans enfant	Familles
21	23%	45%	12%	18%
25	22%	46%	11%	19%
39	22%	47%	12%	17%
58	20%	56%	11%	11%
70	23%	52%	10%	13%
71	21%	49%	12%	16%
89	24%	45%	10%	17%
90	21%	46%	12%	19%

## Des titulaires de baux légèrement plus jeunes que dans le parc privé

69 % des titulaires de baux du parc social ont moins de 65 ans, contre 67,5 % des ménages de BFC.

A l'échelle nationale, avec un taux de 78%, la part des moins de 65 ans dans le parc social est beaucoup plus importante qu'en BFC.

Toutefois, la part des titulaires de baux ayant moins de 25 ans est moins importante dans le parc social (2,4%) que dans le parc régional de résidences principales (5,2%)

19,2% ont entre 25 et 39 ans (18,5% dans le parc de résidences principales de BFC)

47,6% ont entre 40 et 64 ans (43,7% dans le parc de résidences principales de BFC)

31% ont plus de 65 ans

Cette part est légèrement inférieure à la situation observée chez les ménages de BFC au sein desquels cette tranche d'âge représente 32,5% des personnes de référence.

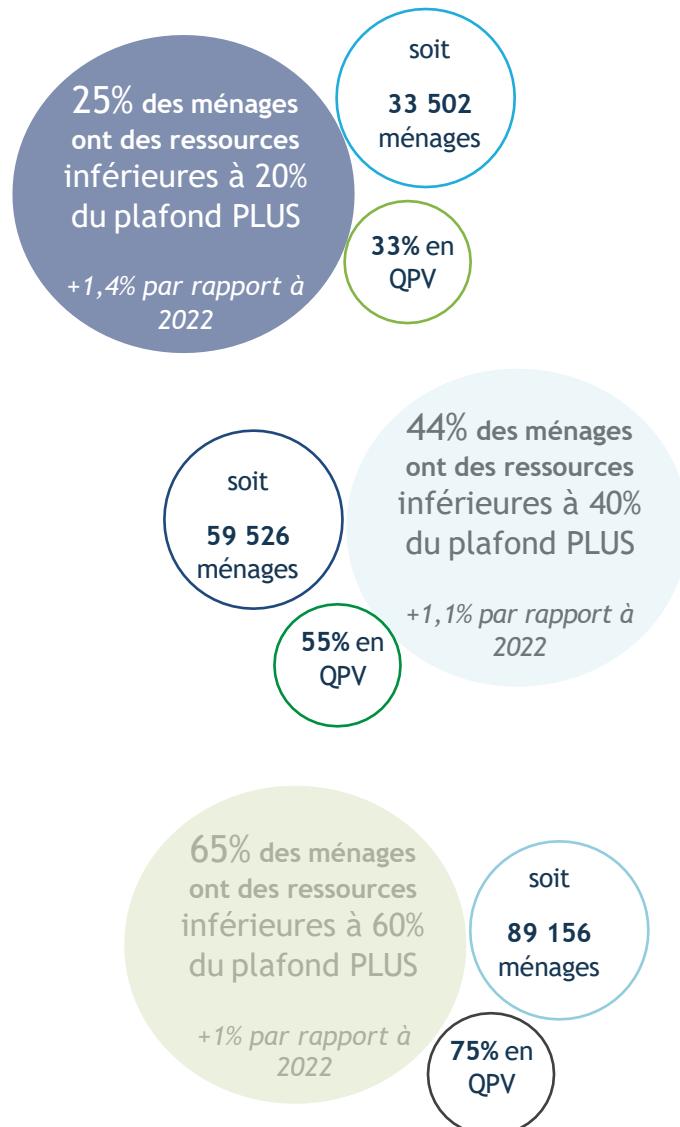
Les situations départementales dans le parc locatif social ne sont pas identiques

Dépt	Age titulaire de bail				
	-25	25-39	40-49	50-64	65+
21	3%	21%	18%	30%	27%
25	2%	20%	18%	30%	30%
39	2%	18%	18%	31%	32%
58	2%	18%	16%	31%	33%
70	2%	16%	17%	31%	34%
71	2%	19%	16%	29%	33%
89	2%	19%	19%	31%	30%
90	4%	19%	17%	29%	31%

Les titulaires de baux de 65 ans et + sont les plus représentés en Saône-et-Loire, Haute-Saône, Nièvre et Jura. A contrario, les ménages sont plus « jeunes » en Côte-d'Or et dans le Territoire de Belfort.

## Des conditions d'emploi et de ressources précaires

Début 2024, les ménages du parc locatif social de Bourgogne-Franche-Comté sont marqués par une importante précarité financière.



### Représentation des ressources par département

Dépt	Ressources			
	< 20%	< 40%	< 60%	> 100%
21	20%	38%	59%	10%
25	30%	49%	69%	7%
39	22%	42%	65%	8%
58	28%	46%	68%	6%
70	30%	56%	78%	4%
71	21%	40%	62%	8%
89	28%	48%	70%	6%
90	27%	45%	66%	8%

49% des ménages sont bénéficiaires d'une aide au logement, ils sont 60% en QPV.

Les données relatives à l'emploi de personnes majeures présentes dans le logement confirment la fragilité et la précarité des ménages.

**40% sont des majeurs en situation d'emploi, soit 75 257 personnes**

30% ont un emploi stable

10% ont un emploi précaire

11% sont inscrites à France Travail, soit 20 382 personnes

49% sont des majeurs sans emploi, soit 93 553 personnes

dont 22% sont retraités, soit 42 224 personnes

### Ressources mensuelles par ménage<sup>2</sup> (Barèmes 2023)

	Plafonds PLUS	60% du PLUS	20% du PLUS
Personne isolée	1 823 €	1 094 €	365 €
Couple sans enfant	2 435 €	1 461 €	427 €
Ménage avec 2 enfants	3 535 €	2 121 €	707 €

<sup>2</sup> Plafonds PLUS = plafonds de ressources permettant d'accéder à un logement social « ordinaire »

## Zoom sur les nouveaux arrivants<sup>3</sup>

### Une précarité encore plus marquée

Les données sur les niveaux de revenus et les conditions d'emplois des nouveaux arrivants sont plus alarmantes, bien que stables par rapport à 2022 :

**34%** des ménages entrants ont des revenus inférieurs à **20% du plafond PLUS**

soit 8 476 ménages      45% en QPV

**53%** des ménages entrants ont des revenus inférieurs à **40% du plafond PLUS**

soit 13 286 ménages      64% en QPV

**74%** des ménages entrants ont des revenus inférieurs à **60% des plafonds PLUS**  
*(70% au niveau national)*

soit 18 460 ménages      82% en QPV

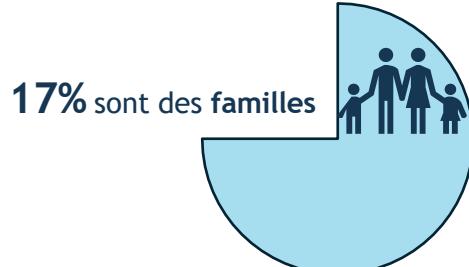
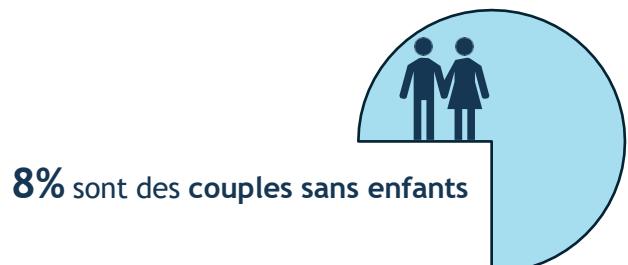
La part des **majeurs en situation d'emploi** est plus importante chez les nouveaux arrivants avec **49%**, soit **15 525 personnes...**

... mais leurs conditions d'emploi sont plus fragiles : **15% de personnes sont en situation d'emploi précaire**

**Les majeurs inactifs** sont moins représentés  
**38%**, soit **12 017 personnes**

**La part des retraités** est nettement inférieure  
**9%** soit **2 751 personnes**

Sur les **24 505** ménages **nouveaux arrivants** dans le parc social de BFC :



Les nouveaux entrants dans le parc social ont des conditions plus précaires que les locataires en place depuis plus de 2 ans, ce qui tend à fragiliser peu à peu la mixité sociale du parc.

<sup>3</sup> Locataires arrivés depuis le 1er janvier 2022 ( $\leq 2$  ans)

## Indicateurs de fragilité économique et sociale sur les principaux EPCI au 1<sup>er</sup> janvier 2024

COTE-D'OR	BFC	Côte-d'Or	Dijon Métropole		CA Beaune, Côte et Sud
			Total	QPV	Total
Nombre de ménages	165 413	34 302	24 126	7 565	3 292
Demandeurs de logement social	58 590	15 124	11 973		1 112
Part des personnes seules	48%	45%	42%	42%	50%
Part des familles monoparentales	22%	23%	23%	20%	19%
Part des ménages aux ressources inférieures à 20% du Plafond PLUS	25%	20%	21%	30%	16%
Part des majeurs inactifs (hors retraités)	27%	25%	23%	25%	26%
Taux de mobilité	10,1%	9,8%	9,2%	9,0%	9,9%

DOUBS	BFC	Doubs	GBM		PMA		CCGP	
			Total	QPV	Total	QPV	Total	QPV
Nombre de ménages	165 413	31 919	15 492	8 263	12 204	6 178	1 412	785
Demandeurs de logement social	58 590	12 100	6 602		3 334		908	
Part des personnes seules	48%	46%	48%	50%	43%	41%	45%	34%
Part des familles monoparentales	22%	22%	24%	22%	21%	20%	21%	24%
Part des ménages aux ressources inférieures à 20% du Plafond PLUS	25%	30%	31%	38%	31%	37%	21%	22%
Part des majeurs inactifs (hors retraités)	27%	31%	30%	34%	35%	40%	22%	21%
Taux de mobilité	10,1%	10,2%	10,3%	10,3%	10,5%	10,9%	6,0%	5,6%

## Indicateurs de fragilité économique et sociale sur les principaux EPCI au 1<sup>er</sup> janvier 2024

JURA	BFC	Jura	ECLA		CA Grand Dole	
			Total	QPV	Total	QPV
Nombre de ménages	165 413	12 670	3 039	1 619	3 810	1 189
Demandeurs de logement social	58 590	4 172	1 045		1 502	
Part des personnes seules	48%	47%	52%	50%	46%	48%
Part des familles monoparentales	22%	22%	20%	21%	24%	17%
Part des ménages aux ressources inférieures à 20% du Plafond PLUS	25%	22%	24%	30%	26%	34%
Part des majeurs inactifs (hors retraités)	27%	27%	26%	31%	29%	35%
Taux de mobilité	10,1%	8,6%	6,9%	6,4%	9,4%	10,6%

NIEVRE	BFC	Nièvre	Communauté d'Agglomération de Nevers	
			Total	QPV
Nombre de ménages	165 413	10 493	6 693	2 447
Demandeurs de logement social	58 590	3 345	2 283	
Part des personnes seules	48%	56%	54%	55%
Part des familles monoparentales	22%	20%	21%	21%
Part des ménages aux ressources inférieures à 20% du Plafond PLUS	25%	28%	27%	42%
Part des majeurs inactifs (hors retraités)	27%	28%	29%	36%
Taux de mobilité	10,1%	11,0%	10,5%	9,2%

## Indicateurs de fragilité économique et sociale sur les principaux EPCI au 1<sup>er</sup> janvier 2024

HAUTE-SAÔNE	BFC	Haute-Saône	Communauté d'Agglomération de Vesoul	
			Total	QPV
Nombre de ménages	165 413	10 707	3 709	1 577
Demandeurs de logement social	58 590	3 448	1 279	
Part des personnes seules	48%	52%	53%	55%
Part des familles monoparentales	22%	23%	23%	17%
Part des ménages aux ressources inférieures à 20% du Plafond PLUS	25%	30%	37%	39%
Part des majeurs inactifs (hors retraités)	27%	29%	33%	33%
Taux de mobilité	10,1%	10,9%	8,4%	9,1%

SAÔNE & LOIRE	BFC	Saône & Loire	CA Grand Chalon		MBA		CUCM	
			Total	QPV	Total	QPV	Total	QPV
Nombre de ménages	165 413	35 065	8 696	3 458	7 546	3 206	9 244	2 474
Demandeurs de logement social	58 590	9 958	3 088		2 949		1 515	
Part des personnes seules	48%	49%	45%	44%	42%	38%	56%	57%
Part des familles monoparentales	22%	21%	24%	25%	21%	20%	17%	16%
Part des ménages aux ressources inférieures à 20% du Plafond PLUS	25%	21%	22%	34%	18%	24%	23%	30%
Part des majeurs inactifs (hors retraités)	27%	21%	20%	23%	28%	35%	19%	22%
Taux de mobilité	10,1%	10,2%	10,1%	11,8%	7,5%	6,8%	10,6%	9,8%

## Indicateurs de fragilité économique et sociale sur les principaux EPCI au 1<sup>er</sup> janvier 2024

YONNE	BFC	Yonne	CA de l'Auxerrois		CA du Grand Séninois	
			Total	QPV	Total	QPV
Nombre de ménages	165 413	18 442	6 026	2 866	5 181	2 383
Demandeurs de logement social	58 590	7 079	2 438		2 305	
Part des personnes seules	48%	45%	48%	47%	41%	41%
Part des familles monoparentales	22%	24%	22%	20%	25%	24%
Part des ménages aux ressources inférieures à 20% du Plafond PLUS	25%	28%	24%	29%	27%	32%
Part des majeurs inactifs (hors retraités)	27%	36%	32%	34%	32%	33%
Taux de mobilité	10,1%	9,8%	9,2%	9,9%	7,6%	6,8%

TERRITOIRE DE BELFORT	BFC	Territoire de Belfort	Grand Belfort Communauté d'Agglomération	
			Total	QPV
Nombre de ménages	165 413	11 815	10 692	5 259
Demandeurs de logement social	58 590	3 364	2 961	
Part des personnes seules	48%	46%	46%	47%
Part des familles monoparentales	22%	21%	20%	18%
Part des ménages aux ressources inférieures à 20% du Plafond PLUS	25%	27%	28%	32%
Part des majeurs inactifs (hors retraités)	27%	26%	27%	27%
Taux de mobilité	10,1%	10,8%	11,1%	10,1%