

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

Au 1^{er} janvier 2022



Au 1^{er} janvier 2022, les organismes HLM adhérents de l'USH BFC offrent à la location **174 983 logements locatifs conventionnés** hors personnes morales, ce qui représente :

3,6 %

du parc social métropolitain¹

18 %

du parc de résidences principales de Bourgogne Franche-Comté² (15% au niveau national)



Depuis 2020 (date dernière enquête), le **taux de croissance du parc est en léger recul** (-0,4% contre +1,0% au niveau national).

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

Les **162 941 ménages accueillis** représentent **12.5 %** des ménages de Bourgogne-Franche-Comté².

84% des ménages ont répondu à l'enquête OPS

	Dépt	Parc	Ménages	Occupants
61% du parc est concentré sur 3 départements : la Saône & Loire, la Côte-d'Or et le Doubs.	21	20%	21%	22%
	25	19%	20%	20%
	39	8%	8%	9%
	58	7%	6%	6%
	70	6%	7%	6%
	71	22%	20%	19%
	89	11%	11%	11%
	90	7%	7%	8%

79% du parc se situe dans les principales agglomérations de Bourgogne-Franche-Comté.

Un parc essentiellement urbain

PRES D'UN TIERS IMPLANTE EN QPV

29% des logements

sont localisés dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (même proportion à l'échelle nationale¹).

51 384 logements en QPV accueillant **85 706** personnes

Avec 40% des logements en QPV, le Doubs est le département où la proportion de logements en QPV est la plus forte.

Une répartition QPV/hors QPV différente selon les départements :

Dépt	Total parc	QPV
21	20%	21%
25	19%	40%
39	8%	25%
58	7%	32%
70	6%	29%
71	22%	25%
89	11%	31%
90	7%	37%

¹ RPLS au 1^{er} janvier 2023

² Insee RP, exploitation principale, 2020

Un parc de logements familial

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 +
23%	69%	8%

Un rééquilibrage progressif au profit de logements plus petits est amorcé depuis plusieurs années.

14% des logements sont des logements individuels

Ce taux est de **25% 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 un peu plus de 15% au niveau national et 20% en province.

UN MARCHÉ PEU TENDU

Début 2022, la vacance commerciale représente **5,1%**

alors qu'au niveau national, ce taux est de **2,4%** pour le parc locatif social¹.

En QPV elle représente **6,1%** contre **4,7%** hors QPV.

Vacance de + 3 mois

La vacance du parc Hlm de BFC est portée par la vacance de plus de 3 mois, soit **3,5%** contre **1,3%** au niveau national¹.

Dépt	Vacance commerciale	Vacance commerciale de + 3 mois	Taux de mobilité
21	2,7%	1,4%	11,1%
25	3,2%	1,7%	11,5%
39	4%	2,8%	11,2%
58	12,2%	10,3%	11,3%
70	4,5%	3,6%	12,4%
71	7,3%	5,4%	11,5%
89	3,8%	2,3%	11,7%
90	6,7%	4,9%	11,7%

Le **taux de mobilité** des locataires Hlm de BFC est le plus élevé de France métropolitaine, soit **11,5%** contre **8,5%** en moyenne au niveau national¹.

10,5%

en QPV

11,9%

hors QPV

La répartition du taux de mobilité par département est plus homogène : **12,4% au plus fort en Haute-Saône**, **11,1% au plus faible en Côte-d'Or.**

DES LOYERS ADAPTÉS AUX MÉNAGES MODESTES

Les **niveaux des loyers**, hors charges locatives, du parc locatif social de BFC varient entre **7,1€/m²** pour un T1 et **5€/m²** pour un T5 et plus.

Soit une moyenne de **5,4€/m²**

Dépt	Loyer moyen (€/m ²)	Loyer moyen (€)
21	5,8	373
25	5,7	358
39	4,9	314
58	5,2	297
70	5	319
71	5,4	334
89	5,3	339
90	5,2	328

« En France métropolitaine, le loyer moyen s'affiche à **6,3€/m²**. La BFC est la **2^{ème}** région la moins chère de métropole. »²

¹ RPLS au 1^{er} janvier 2023

² Rapport DREAL BFC « Le parc locatif social en Bourgogne-Franche-Comté au 1^{er} janvier 2023 »

Un isolement marqué des ménages

Parmi les **137 478 ménages** répondants :

21% de familles monoparentales
alors qu'elles représentent seulement 8% des ménages de BFC et 10% de la population française³. Elles sont 20% en QPV.

47% de personnes seules
contre 39% de la population de BFC et 37% de la population française³. C'est la part la plus importante du parc social. Elles sont 46% en QPV.

12% de couples sans enfant
contre 28% des ménages en BFC et 26% de la population française³. Ils sont 12% en QPV.

18% de familles
alors qu'elles s'élèvent à 23% des ménages de la population de BFC et 25% de la population française³. Elles sont 20% en QPV.

Représentation des ménages par département

Dépt	Familles monoparentales	Personnes seules	Couples sans enfant	Familles
21	23%	44%	12%	19%
25	21%	47%	11%	19%
39	22%	47%	12%	18%
58	19%	56%	11%	11%
70	20%	52%	13%	13%
71	19%	50%	13%	16%
89	22%	46%	11%	19%
90	20%	46%	13%	20%

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

70 % des titulaires de baux du parc social ont **moins de 65 ans**, contre 68 % des ménages de BFC².

La part des **titulaires de baux ayant moins de 25 ans** est plus importante dans le parc de résidences principales de BFC (5%) que dans le parc social (2,6%)

20% ont entre **25 et 39 ans** (19% dans le parc de résidences principales de BFC)

48% ont entre **40 et 64 ans** (44% dans le parc de résidences principales de BFC)

30% 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% des personnes de référence², alors qu'en France cette part est de 28%.

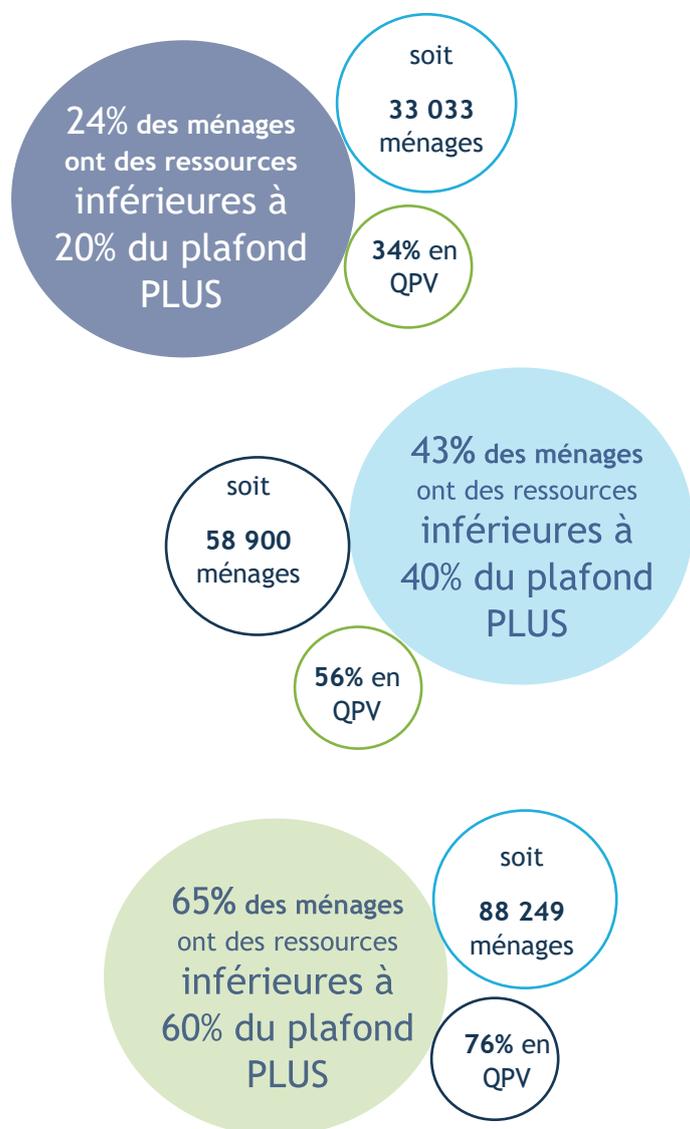
Les situations départementales dans le parc locatif social ne sont pas identiques

Dépt	Age titulaire de bail				
	-25	25-39	40-49	50-64	65+
21	3%	22%	19%	30%	26%
25	3%	21%	19%	29%	28%
39	2%	19%	18%	31%	30%
58	2%	18%	16%	31%	32%
70	3%	17%	16%	31%	33%
71	2%	19%	17%	29%	33%
89	2%	19%	19%	31%	29%
90	4%	20%	17%	30%	30%

C'est en Saône-et-Loire, en Haute-Saône et dans la Nièvre que les titulaires de baux de 65 ans et plus sont les plus représentés. A contrario, la Côte-d'Or, le Doubs et l'Yonne sont plus « jeunes » que la moyenne régionale.

Des conditions d'emploi et de ressources précaires

Début 2022, 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%	60%	9%
25	29%	49%	69%	7%
39	22%	43%	66%	7%
58	26%	45%	65%	7%
70	21%	41%	64%	7%
71	22%	41%	63%	8%
89	26%	46%	67%	7%
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.

38% sont des majeurs en situation d'emploi, soit 69 872 personnes

28% ont un emploi stable

9% ont un emploi précaire

12% sont inscrites à Pôle Emploi, soit 21 629 personnes

51% sont des majeurs sans emploi, soit 94 033 personnes

25% sont retraités, soit 46 639 personnes

Ressources mensuelles par ménage³ (Barèmes 2021)

	Plafonds PLUS	60% du PLUS	20% du PLUS
Personne isolée	1 747 €	1 048 €	349 €
Couple sans enfant	2 333 €	1 400 €	467 €
Ménage avec 2 enfants	3 387 €	2 032 €	677 €

³ - Plafonds PLUS = plafonds de ressources permettant d'accéder à un logement social « ordinaire »

UNE PRECARITE ENCORE PLUS MARQUEE ENCORE CHEZ LES NOUVEAUX ARRIVANTS⁴

Les données sur les niveaux de revenus et les conditions d'emplois des nouveaux arrivants sont plus alarmantes :

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

soit **8 939 ménages**

47% en QPV

54% des ménages entrants ont des revenus inférieurs à **40% du plafond PLUS**

soit **14 045 ménages**

68% en QPV

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

soit **19 352 ménages**

84% en QPV

A noter : les niveaux de ressources des nouveaux arrivants sont très proches de ceux des ménages en QPV.

La part des **majeurs en situation d'emploi** est plus importante chez les nouveaux arrivants avec **45%**, soit **14 056 personnes...**

... mais leurs conditions d'emploi sont plus fragiles : **14% de personnes sont en situation d'emploi précaire**

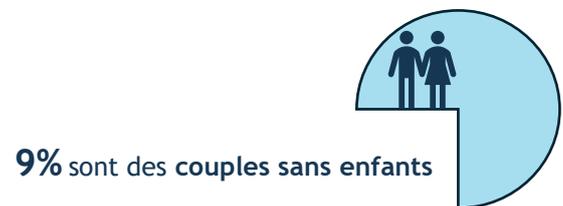
Les majeurs inactifs sont moins représentés

40%, soit **12 528 personnes**

La part des **retraités** est nettement inférieure

10% soit **12 528 personnes**

Sur les **25 624** 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, ce qui tend à fragiliser peu à peu la mixité sociale du parc.

⁴ - Locataires arrivés depuis le 1er janvier 2020 (≤ 2 ans) Hlm en chiffres 2023

Indicateurs de fragilité économique et sociale des principaux EPCI au 1^{er} janvier 2022

COTE-D'OR	BFC	Côte-d'Or	Dijon Métropole		CA Beaune, Côte et Sud	
			Total	QPV	Total	QPV
Logements sociaux conventionnés	174 983	34 580	24 022	6 626	3 405	695
Nombre de ménages	162 941	33 897	23 677	6 450	3 295	712
Demandeurs de logement social	52 474	13 128	10 136		1 021	
Part des personnes seules	47%	44%	41%	41%	48%	46%
Part des familles monoparentales	21%	23%	23%	20%	19%	23%
Part des ménages aux ressources inférieures à 20% du Plafond PLUS	24%	21%	22%	31%	16%	18%
Part des majeurs inactifs (hors retraités)	26%	24%	25%	26%	22%	24%
Taux de mobilité	11,5%	11,1%	11,1%	10,5%	11,1%	8,1%

DOUBS	BFC	Doubs	GBM		PMA	
			Total	QPV	Total	QPV
Logements sociaux conventionnés	174 983	34 255	16 781	7 751	13 238	6 112
Nombre de ménages	162 941	32 418	15 906	7 517	12 407	5 382
Demandeurs de logement social	52 474	10 517	5 901		2 866	
Part des personnes seules	47%	47%	48%	49%	45%	45%
Part des familles monoparentales	21%	21%	23%	22%	18%	16%
Part des ménages aux ressources inférieures à 20% du Plafond PLUS	24%	29%	34%	43%	26%	32%
Part des majeurs inactifs (hors retraités)	26%	28%	30%	34%	30%	36%
Taux de mobilité	11,5%	11,5%	11,1%	10,8%	11,9%	11,7%

Indicateurs de fragilité économique et sociale des principaux EPCI au 1^{er} janvier 2022

JURA	BFC	Jura	ECLA		CA Grand Dole	
			Total	QPV	Total	QPV
Logements sociaux conventionnés	174 983	13 207	3 212	1 627	3 848	1 166
Nombre de ménages	162 941	12 831	3 069	1 601	3 857	1 189
Demandeurs de logement social	52 474	3 787	970		1 270	
Part des personnes seules	47%	47%	51%	48%	47%	49%
Part des familles monoparentales	21%	22%	21%	22%	23%	17%
Part des ménages aux ressources inférieures à 20% du Plafond PLUS	24%	22%	25%	32%	27%	39%
Part des majeurs inactifs (hors retraités)	26%	24%	24%	28%	26%	33%
Taux de mobilité	11,5%	11,2%	11,1%	10,8%	11,3%	12%

NIEVRE	BFC	Nièvre	Communauté d'Agglomération de Nevers	
			Total	QPV
Logements sociaux conventionnés	174 983	11 856	7 331	2 946
Nombre de ménages	162 941	10 490	6 702	2 497
Demandeurs de logement social	52 474	3 031	2 049	
Part des personnes seules	47%	56%	54%	56%
Part des familles monoparentales	21%	19%	19%	20%
Part des ménages aux ressources inférieures à 20% du Plafond PLUS	24%	27%	26%	41%
Part des majeurs inactifs (hors retraités)	26%	24%	24%	29%
Taux de mobilité	11,5%	11,3%	10,4%	9,4%

Indicateurs de fragilité économique et sociale des principaux EPCI au 1^{er} janvier 2022

HAUTE-SAÔNE	BFC	Haute-Saône	Communauté d'Agglomération de Vesoul	
			Total	QPV
Logements sociaux conventionnés	174 983	11 085	3 762	1 151
Nombre de ménages	162 941	10 665	3 646	1 086
Demandeurs de logement social	52 474	3 277	1 222	
Part des personnes seules	47%	52%	53%	51%
Part des familles monoparentales	21%	20%	19%	17%
Part des ménages aux ressources inférieures à 20% du Plafond PLUS	24%	21%	23%	38%
Part des majeurs inactifs (hors retraités)	26%	22%	25%	29%
Taux de mobilité	11,5%	12,4%	11,4%	11,8%

SAÔNE & LOIRE	BFC	Saône & Loire	CA Grand Chalon		MBA		CUCM	
			Total	QPV	Total	QPV	Total	QPV
Logements sociaux conventionnés	174 983	39 443	9 818	3 837	7 944	2 879	10 734	2 035
Nombre de ménages	162 941	32 171	7 816	3 489	6 919	2 758	8 832	1 642
Demandeurs de logement social	52 474	8 940	2 738		2 781		1 372	
Part des personnes seules	47%	50%	45%	43%	43%	39%	56%	51%
Part des familles monoparentales	21%	19%	22%	23%	19%	17%	17%	15%
Part des ménages aux ressources inférieures à 20% du Plafond PLUS	24%	23%	25%	35%	20%	26%	24%	29%
Part des majeurs inactifs (hors retraités)	26%	21%	21%	23%	25%	31%	20%	21%
Taux de mobilité	11,5%	11,5%	11,8%	10,6%	10,4%	9,2%	10,8%	7,9%

Indicateurs de fragilité économique et sociale des principaux EPCI au 1^{er} janvier 2022

YONNE	BFC	Yonne	CA de l'Auxerrois		CA du Grand Sénonais	
			Total	QPV	Total	QPV
Logements sociaux conventionnés	174 983	19 651	6 377	2 489	5 589	2 441
Nombre de ménages	162 941	18 461	6 209	2 445	5 110	2 414
Demandeurs de logement social	52 474	6 728	2 320		2 189	
Part des personnes seules	47%	46%	48%	45%	41%	41%
Part des familles monoparentales	21%	22%	21%	20%	23%	23%
Part des ménages aux ressources inférieures à 20% du Plafond PLUS	24%	27%	24%	35%	27%	32%
Part des majeurs inactifs (hors retraités)	26%	38%	18%	3%	38%	40%
Taux de mobilité	11,5%	11,7%	12,0%	12,6%	10,6%	8,5%

TERRITOIRE DE BELFORT	BFC	Territoire de Belfort	Grand Belfort Communauté d'Agglomération	
			Total	QPV
Logements sociaux conventionnés	174 983	13 519	11 436	4 951
Nombre de ménages	162 941	12 008	10 092	4 545
Demandeurs de logement social	52 474	3 066	2 681	
Part des personnes seules	47%	46%	46%	44%
Part des familles monoparentales	21%	20%	20%	18%
Part des ménages aux ressources inférieures à 20% du Plafond PLUS	24%	26%	27%	32%
Part des majeurs inactifs (hors retraités)	26%	22%	23%	23%
Taux de mobilité	11,5%	11,8%	11,9%	9,2%