



Un parc locatif social en léger recul en Bourgogne-Franche-Comté

Avec 189 000 logements au 1er janvier 2024, le parc locatif se réduit pour la 4^e année consécutive, le faible nombre de mises en service ne compensant pas la hausse des démolitions. Ces mises en service, qui permettent de restructurer le parc et de répondre à une nécessité de mixité sociale, restent insuffisantes pour empêcher le vieillissement du parc ou s'adapter aux nouveaux besoins. Dans un contexte économique difficile, le logement social apparaît comme un refuge duquel il est difficile de sortir. Comme dans la plupart des régions, cette situation explique la baisse du taux de vacance. Cette dernière reste néanmoins élevée en Bourgogne-Franche-Comté, notamment en zone rurale, dans un contexte de tension relativement faible et de déprise démographique.

DYNAMIQUE DE L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL

Au 1er janvier 2024, le parc locatif social en Bourgogne-Franche-Comté est composé de 189 000 logements, en recul de 0,7 % par rapport à l'année précédente. Cette baisse, observée depuis quatre ans, résulte d'un faible nombre de mises en service combiné à une hausse des démolitions. Cette tendance est à mettre en parallèle avec la déprise démographique de nombreux territoires ruraux. Ainsi, les départements du Jura (-1,9 %), de l'Yonne (-1,4 %) et de la Saône-et-Loire (-1,2 %) enregistrent des baisses marquées. Seules la Côte-d'Or et la Haute-Saône présentent de légers gains grâce à des mises en service à Dijon et Vesoul.

Augmentation des mises en service de logements sociaux, mais insuffisante face aux objectifs

En 2023, 1 300 logements sociaux ont été mis en service, en hausse de 10 % par rapport à 2022. Ces mises en service

sont insuffisantes au regard des objectifs annuels moyens fixés par le Fonds national des aides à la Pierre, soit environ 2 200 logements sociaux et 300 logements pour la reconstitution de l'offre ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) pour des démolitions comprises entre 400 et 600 logements annuels. Ces mises en service sont concentrées à 70 % sur Dijon Métropole, Grand Besançon Métropole et Pays de Montbéliard Agglomération. Ce sont très majoritairement des constructions neuves (92 %), les acquisitions de logements dans le parc privé impliquant souvent des réhabilitations.

Accélération des démolitions de logements sociaux, portées par les aides de l'État

À l'opposé, 2 700 logements ont quitté le parc des bailleurs sociaux en 2023. Les 2 000 démolitions - le double de l'année précédente - expliquent les trois quarts des sorties du parc. Les démolitions se sont particulièrement intensifiées dans le Jura, l'Yonne et en Côte d'Or même si le Doubs et la Saône-et-Loire concentrent près d'une démolition sur deux. Ces démolitions massives sont la concrétisation d'opérations engagées dans le cadre du fonds national des aides à la pierre créé en 2017. Comme en 2022, un peu plus de 500 logements ont été vendus. Plus de 200 logements ont changé d'usage ou ont été restructurés.

L'aide de l'État aux bailleurs pour démolir ou restructurer leur parc est ainsi toujours fortement mobilisée dans la région, en particulier dans les zones où la vacance est forte. Elle permet aussi la création de logements en dehors des quartiers prioritaires de la Ville (QPV) pour répondre à une nécessité de mixité sociale. Au 1er janvier 2024, un logement social sur trois est situé dans un QPV, soit 3 points au-dessus de la moyenne de province. Cette part dépasse 45 % dans le Doubs, alors qu'elle n'atteint que 22 % en Côte-d'Or, département où la croissance du parc a été nettement plus forte que dans le reste de la région ces dernières années.

Les principaux indicateurs du logement social en Bourgogne-Franche-Comté

	Nombre de logements sociaux au 01/01/2024	Évolution 2024/2023 (en %)	Mises en service	Sorties	Densité pour 100 résidences principales	Part de logements en QPV (en %)	Taux de vacance totale au 01/01/2024	Dont taux de vacance structurelle au 01/01/2024	Taux de mobilité en 2023
Côte-d'Or	37 984	0,3	440	417	14,9	21,8	3,1 %	1,5 %	9,9 %
Doubs	36 443	-0,7	455	731	14,5	46,7	2,9 %	1,6 %	10,2 %
Jura	13 904	-1,9	76	343	11,5	28,1	5,2 %	3,8 %	8,6 %
Nièvre	12 798	-0,6	73	166	12,7	33,2	9,2 %	7,8 %	11,0 %
Haute-Saône	11 388	0,2	53	29	10,6	33,8	2,9 %	1,6 %	10,8 %
Saône-et-Loire	41 917	-1,2	26	606	16,2	27,2	6,3 %	4,7 %	10,2 %
Yonne	20 632	-1,4	167	382	13,4	33,7	2,5 %	1,2 %	9,9 %
Territoire de Belfort	13 857	-0,4	12	62	21,5	43,9	5,0 %	3,7 %	10,9 %
Bourgogne-Franche-Comté	188 923	-0,7	1 302	2736	14,4	32,7	4,4 %	3,0 %	10,1 %
France de province	3 790 065	0,7	50 640	26601	15,5	30	2,4 %	1,3 %	8,2 %

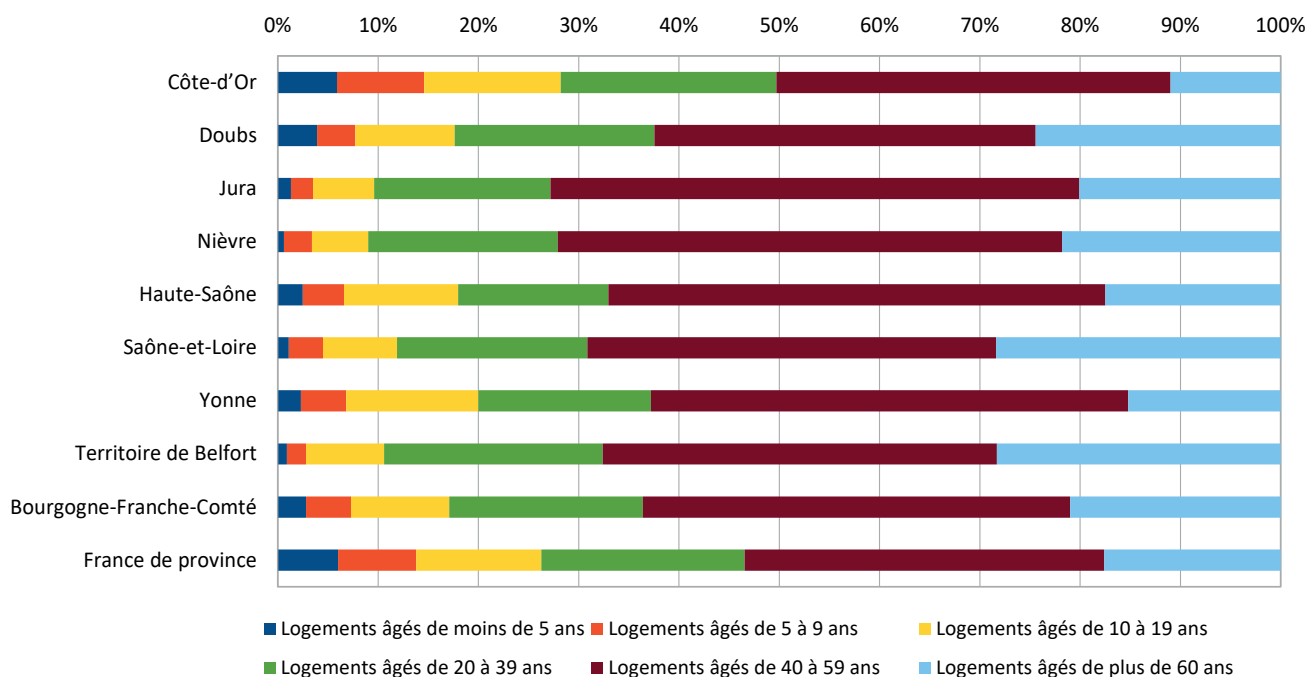
Source : SDES - RPLS 2024

Un parc social vieillissant, mais contenant peu de passoires thermiques

En 2024, l'ancienneté moyenne du parc de logements sociaux de la région Bourgogne-Franche-Comté est de 44,5 ans, contre 41,2 ans en France métropolitaine. La faiblesse des mises en services explique cet écart, les logements de moins de 5 ans pesant pour moins de 3 %. À l'inverse, près des deux tiers des logements ont plus de 40 ans. L'ancienneté du parc est particulièrement marquée dans le Jura, la Nièvre où près de trois logements sur

quatre datent d'avant 1984. Malgré cette ancienneté des logements qui influe sur leur diagnostic de performance énergétique, seuls 3,8 % des logements sociaux sont classés en étiquette G et F selon la norme antérieure à juillet 2021. Ces logements, très énergivores et qualifiés de « passoires thermiques » ne seront plus autorisés à la location à compter respectivement du 1er janvier des années 2025 et 2028. Dans l'objectif de rénover ces logements, les crédits du plan de relance, ceux du FEDER et le dispositif Effilogis de la Région peuvent être mobilisés par les bailleurs.

Répartition des logements sociaux selon leur ancienneté au 1er janvier 2024



Source : SDES - RPLS 2024

Un parc social dominé par les appartements et en évolution vers des logements plus petits

Malgré le caractère rural de la région, le parc est fortement constitué d'appartements, seul 15 % du parc étant constitué de pavillons, cinq points en dessous de la moyenne de province. Cet écart s'explique en grande partie par le faible dynamisme des mises en service, les nouveaux logements comportant une part plus importante de logements individuels. En termes de typologie, les logements familiaux (T3 et T4) sont majoritaires (70 %).

Pour s'adapter à la réduction de la taille des ménages, un rééquilibrage vers des logements plus petits est néanmoins observé depuis quelques années. Ainsi, les T1 et T2 représentent un tiers des logements mis en service depuis 2019, contre un quart dans l'ensemble du parc. L'offre à destination des étudiants dans le parc social reste limitée dans la région : 1 600 logements seulement sont fléchés pour des étudiants. Ces logements complètent l'offre du CROUS et les logements du parc locatif privé de petite taille traditionnellement occupés par les étudiants dans les centres-villes.

FOCUS SUR LA VACANCE

La vacance commerciale reste élevée dans la Région, malgré une légère diminution

Au 1er janvier 2024, parmi les 176 000 logements loués ou proposés à la location en Bourgogne-Franche-Comté, 7 700 sont vacants. La vacance commerciale - représentant les logements disponibles mais non loués depuis plus de 3 mois - atteint 4,4 % du parc contre 2,3 % en moyenne nationale. La région possède le taux de vacance le plus élevé, nettement devant la région Grand-Est (3 %). La Nièvre est le département français où la vacance commerciale dans le parc social est la plus forte (9 %). La Saône-et-Loire, le Jura et le Territoire de Belfort se situent respectivement aux 4e, 7e et au 9e rang au niveau national.

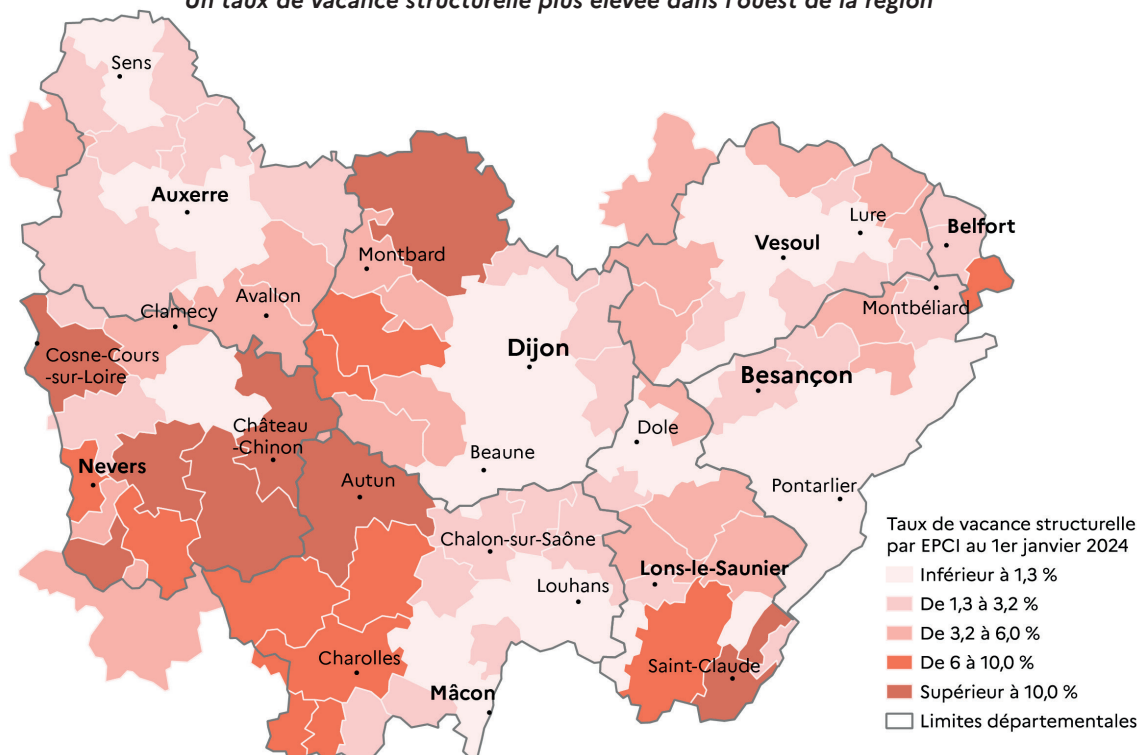
Au cours de l'année 2023, le nombre de logements vacants a baissé (- 600 logements). Certains ont pu basculer en vacance technique, c'est-à-dire qu'ils ont été retirés du marché de la location dans l'attente d'être réhabilités ou démolis. Ce recul de 0,3 point de la vacance n'est pas synonyme d'un regain d'attractivité. Au contraire, le nombre de logements occupés régresse comparé

à 2022 (- 250 logements). Le taux de vacance a donc diminué en raison du recul de l'offre locative : le nombre de logements sortants du parc (démolitions + bascule en vacance technique) étant supérieur au nombre de logements entrants (nouveaux + rénovation).

Une vacance structurelle caractérisée par de fortes disparités entre zones rurales et urbaines

En 2023, parmi les 7 700 logements vacants en Bourgogne-Franche-Comté, 5 200 sont vacants depuis plus de 3 mois, représentant 3,0 % du parc, bien au-dessus de la moyenne nationale (1,2 %). La vacance structurelle est plus marquée dans les zones rurales en déclin démographique et les territoires où les logements sont anciens et les services moins présents. Ainsi, le taux de logements vacants de plus de 3 mois dépasse 10 % dans de nombreux EPCI de la Nièvre, du Morvan et du Châtillonnais. Les communautés de communes du sud Jura sont également concernées. En revanche, dans les grandes agglomérations comme Dijon et ses alentours, la vacance structurelle est quasi inexistante.

Un taux de vacance structurelle plus élevée dans l'ouest de la région



FOCUS SUR L'OCCUPATION DU PARC

Baisse de la mobilité au sein du parc social, conséquence de l'inflation et du coût du crédit

En 2023, un logement sur dix a changé de locataires, contre un sur treize en France métropolitaine. Cette mobilité est en baisse de 1,5 point entre 2021 et 2023. Cette évolution récente est à relier au contexte économique marqué par une forte inflation et une augmentation du coût du crédit. Ainsi, le parc social s'impose comme un refuge dont il devient plus difficile de sortir, l'accès à la propriété ou au parc locatif privé se complexifiant pour ces locataires. Les difficultés se sont notamment accentuées dans la zone frontalière en croissance démographique et soumis à une forte tension sur le marché du logement locatif. À l'inverse, dans les territoires en déprise, les taux de mobilité peuvent être supérieurs à 15 % car l'offre abondante favorise l'entrée au sein du parc social ou la mobilité en son sein pour une meilleure adéquation du logement avec la taille du ménage.

Des demandes d'entrée dans le parc social en forte hausse face à des attributions en baisse

Dans ce contexte de marché régional globalement peu tendu, les demandes d'entrée de logements sociaux (hors mutation) ne cessent d'augmenter depuis dix ans, avec une accélération notable depuis 2021 (+ 18 %). Parallèlement, le nombre d'attributions diminue progressivement. En conséquence, le taux de tension (voir déf.) atteint 2,5 demandes pour une attribution en 2023, contre 2 en 2021. Cette pression accrue sur la demande allonge ainsi les délais d'attente pour accéder au parc social.

Cette hausse de la tension atteint son maximum en Côte-d'Or avec trois demandes pour une attribution. À l'inverse, la situation est plus favorable en Saône-et-Loire et dans le Territoire de Belfort (1,5 demande pour une attribution).

Un logement sur quatre mis en service est à destination des ménages les plus modestes

Différentes catégories de logements sociaux coexistent en fonction du mode de financement utilisé. En 2023, le Prêt locatif à usage social (PLUS) a permis de financer 52,4 % des logements mis en service dans la région. Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), qui finance des logements à destination des publics les plus en difficultés, a lui concerné 27,4 % des mises en service.

Néanmoins, cette part reste insuffisante au regard de l'augmentation de la part des ménages aux ressources modestes dans le parc social régional. En effet, près des 3/4 des ménages arrivés en 2021 et 2022 ont des revenus inférieurs ou égaux aux plafonds PLAI, contre 64 % pour l'ensemble des locataires.

Des loyers d'autant plus modestes que le parc est ancien

Le loyer moyen s'élève à 5,8 €/m² en 2024 en Bourgogne-Franche-Comté, ce qui en fait la 2e région la moins chère de métropole. Les loyers les plus élevés se situent dans les espaces les plus peuplés, où la demande en logement social est élevée, notamment dans et autour des grandes agglomérations de Dijon et Besançon, le long de l'axe Dijon-Mâcon, sur la bande frontalière et la frange bordant l'Île-de-France. À l'inverse, les loyers moyens sont plus faibles dans les territoires où le parc est ancien et où la concurrence avec le parc privé est forte. Ces faibles niveaux de loyers sont localisés principalement dans le Jura et au nord de la région. Cette faiblesse des loyers est souvent compensée par des charges plus élevées, liées notamment à la moins bonne performance énergétique des logements.

SOURCES / DÉFINITIONS

Le Système National d'Enregistrement (SNE) et le **Système Particulier de Traitement Automatisé (SPTA)**, financé par l'État, les bailleurs et les collectivités et EPCI, sont les outils permettant d'enregistrer les demandes de logement social, de les mettre à jour, de les renouveler ou de les radier. En 2024, hormis la Saône-et-Loire, les départements utilisent tous le SPTA, ce qui permet de développer la connaissance des demandes, des demandeurs et des attributions de logements sociaux en Bourgogne-Franche-Comté.

Le Répertoire des Logements locatifs des bailleurs Sociaux (RPLS) est une base de données quasi exhaustive sur le parc social, gérée par le Service de la Donnée et des Études Statistiques, pour le compte du ministère chargé du logement.

Enquête « Occupation du Parc Social » (OPS) : enquête menée tous les 2 ans par les bailleurs ayant pour objectif l'élaboration d'un rapport sur les caractéristiques démographiques et sociales des occupants du parc locatif social.

Taux de vacance structurelle : Part de logements proposés à la location et vacants depuis plus de 3 mois.

Taux de mobilité : emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus, rapportés au nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les nouvelles mises en service ne sont pas intégrées dans le calcul de ce taux de mobilité. Les rotations au cours d'une même année ne sont pas mesurées.

Demandes de logement social hors mutation : les demandes hors mutation concernent des demandeurs souhaitant rejoindre le parc social. À l'inverse, les demandes de mutation concernent les demandeurs déjà dans le parc social et qui souhaitent changer de logement.

Taux de tension : rapport du nombre de demandes de logements sociaux en stock en fin d'année au nombre d'attributions au cours de l'année. Un ratio égal à 1 signifie que toutes les demandes de logement social sont satisfaites sur l'année ou plus précisément, qu'il y a autant de demandes de logements que d'emménagements.

POUR EN SAVOIR PLUS

<https://www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-locatif-social-en-bourgogne-franche-comte-a8790.html>

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/54-millions-de-logements-locatifs-sociaux-en-france-au-1er-janvier-2024>

DREAL BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ
CITÉ ADMINISTRATIVE VIOTTE
5 VOIE GISÈLE HALIMI
BP 31269 | 25005 BESANÇON CEDEX

Directeur de publication : Olivier DAVID
Rédactrice : Aline FAURE
Service de la Transition Écologique | Département Connaissance
Contact : dc.dreal-bfc@developpement-durable.gouv.fr