

189 300 logements dans le parc locatif social en Bourgogne-Franche-Comté au 1^{er} janvier 2016

En Bourgogne-Franche-Comté, le parc locatif social compte plus de 189 000 logements au 1^{er} janvier 2016. Le nombre de logements sociaux croît de 0,7 % dans la région sur un an, contre une hausse de 1,7 % en moyenne en Métropole. Au niveau départemental, la plus forte progression est enregistrée en Côte-d'Or (+1,7 %), notamment en raison de la présence de plusieurs communes qui sont déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU et qui construisent des logements sociaux pour se rapprocher des seuils légaux. À l'opposé, le Territoire de Belfort et la Nièvre enregistrent un recul du parc total de logements sociaux sous l'effet de faibles mises en service rapportées aux démolitions.

Parmi ces 189 300 logements sociaux, près de 10 000 sont en attente de travaux ou de démolition, soit 300 de plus en un an. C'est surtout en Saône-et-Loire, en Côte-d'Or et dans le Doubs que se concentrent les logements sortis de l'offre locative dans l'attente notamment du lancement d'opérations de renouvellement urbain. La Nièvre se distingue, suite à d'importantes démolitions en 2015, par une baisse de plus de 200 unités des logements mis en réserve.

Les logements offerts à la location progressent néanmoins de 0,5 % sur un an. L'offre progresse de 2 % en Haute-Saône et en Côte-d'Or et de 1 % dans la Nièvre et l'Yonne. Elle recule légèrement dans le Territoire de Belfort et le Doubs.

Les logements collectifs représentent 86 % de l'ensemble du parc régional, ce qui est proche de la moyenne métropolitaine (84 %). Au niveau départemental, la Haute-Saône, avec 76 %, compte la plus faible proportion de logements collectifs, contrairement au Doubs et au Territoire de Belfort où elle atteint 92 %.

En Bourgogne-Franche-Comté, 179 300 logements offerts à la location dans le parc locatif social au 1^{er} janvier 2016

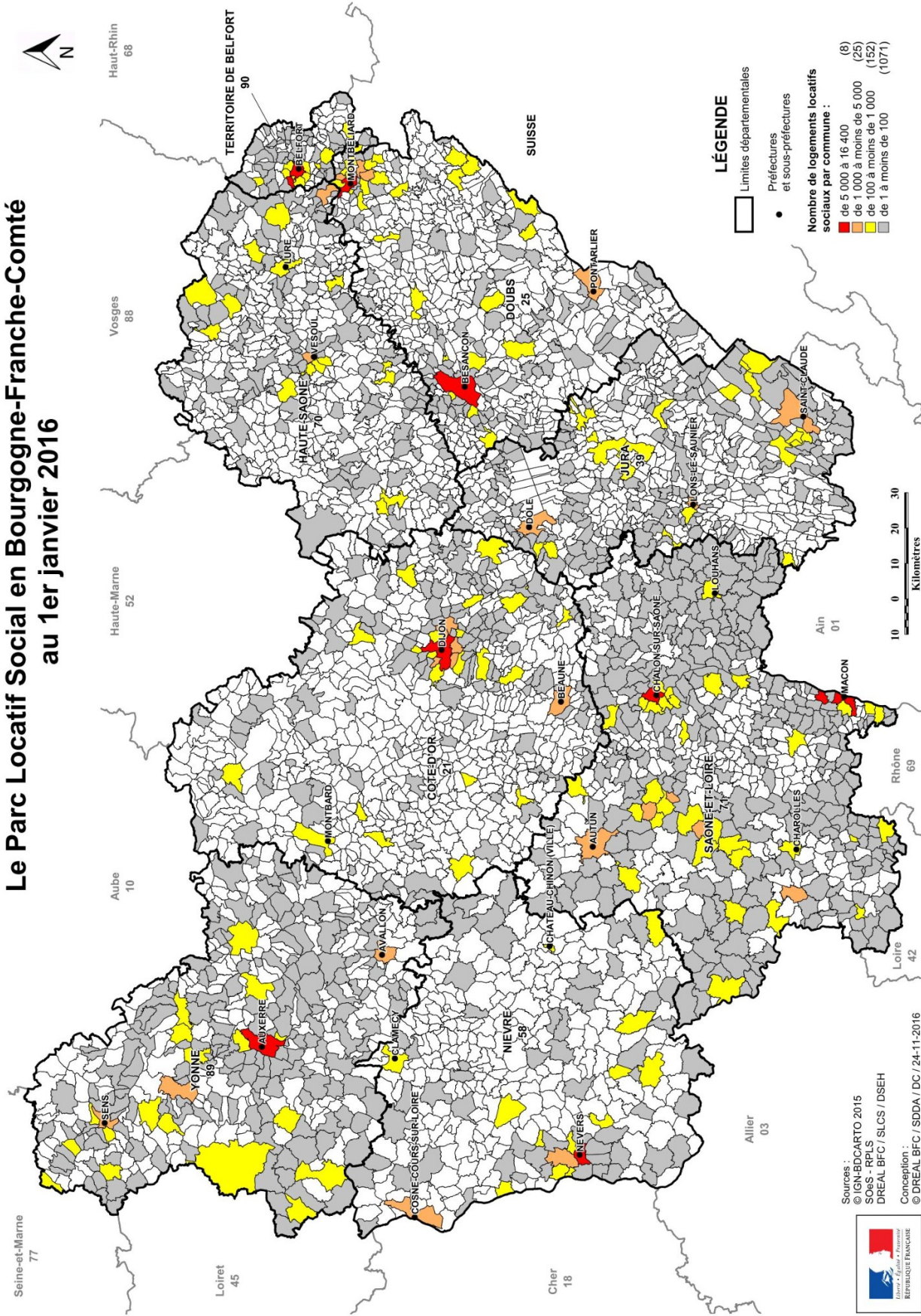
Territoires	Parc total	Répartition du parc (%)	Evolution 2015-16 (%)	Nbre de logements individuels	Nbre de logements collectifs	Logements proposés à la location	Evolution 2015-16 (%)
Côte-d'Or	34 866	18,1	2,4	2 977	31 889	33 118	1,7
Doubs	37 368	19,9	0,0	2 972	34 396	35 183	-0,4
Jura	14 125	7,5	0,7	1 863	12 262	13 225	0,4
Nièvre	13 698	7,3	-0,6	2 166	11 532	13 314	1,0
Haute-Saône	11 048	5,8	1,1	2 692	8 356	10 887	1,9
Saône-et-Loire	43 067	22,8	0,4	8 382	34 685	40 177	0,2
Yonne	20 599	10,8	1,2	4 074	16 525	19 701	0,9
Territoire de Belfort	14 488	7,8	-1,1	1 168	13 320	13 679	-1,0
Bourgogne-Franche-Comté	189 259	100,0	0,7	26 294	162 965	179 284	0,5

Source : SOEs, RPLS

OBSERVATION ET STATISTIQUES

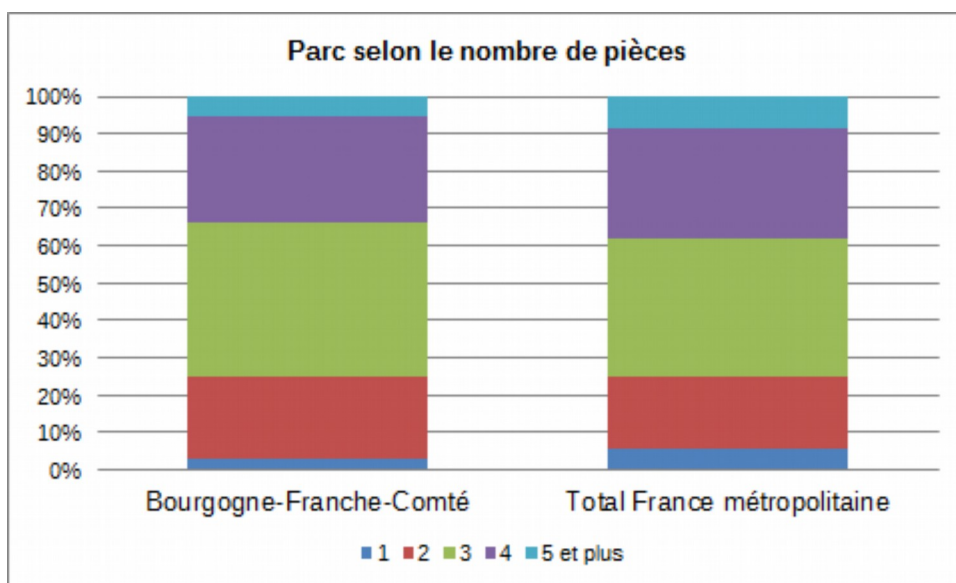
Parc locatif social

Le Parc Locatif Social en Bourgogne-Franche-Comté au 1er janvier 2016

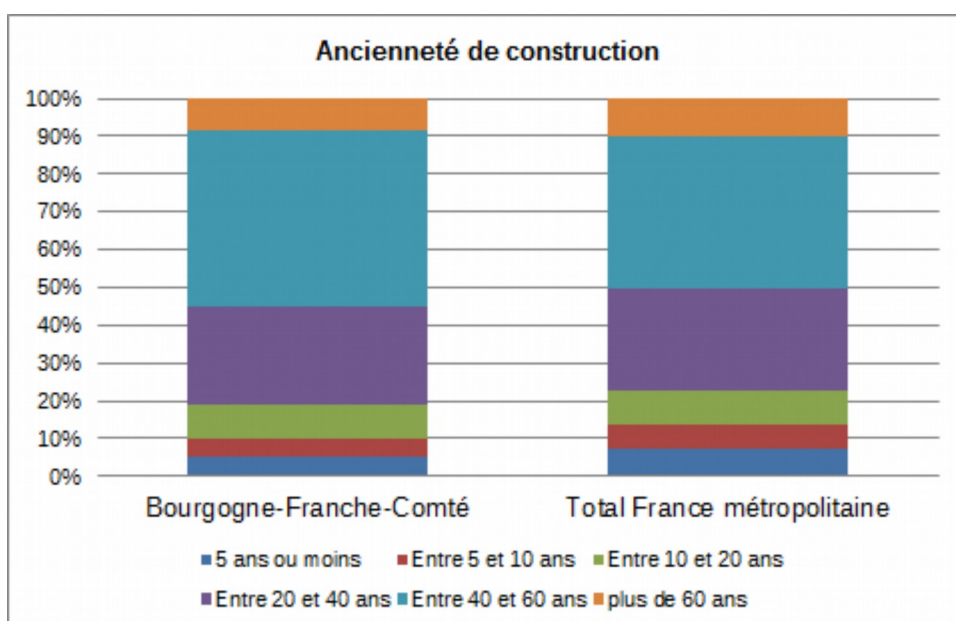


Le parc de logements sociaux est constitué à 70 % de T3 et de T4, soit 3 points de plus qu'en moyenne en France métropolitaine. À l'inverse, les T1 et T2 sont moins présents dans le parc social de la région (22 % contre 25 % en Métropole). Ces résultats sont à nuancer par le profil particulier du parc en Île-de-France où 30 % des logements sont des T1-T2. Excepté l'Île-de-France, le parc locatif social compte proportionnellement un peu plus de T3-T4 et un peu moins de très grands logements qu'en moyenne en France de province.

Conséquence de constructions plus faibles qu'au niveau national, le parc locatif social est relativement ancien. Seul un logement sur dix a moins de 10 ans dans la région contre 13 % en moyenne en Métropole. 46 % des logements ont été construits entre 1956 et 1976 dans la région, soit 6 points de plus qu'au niveau national.



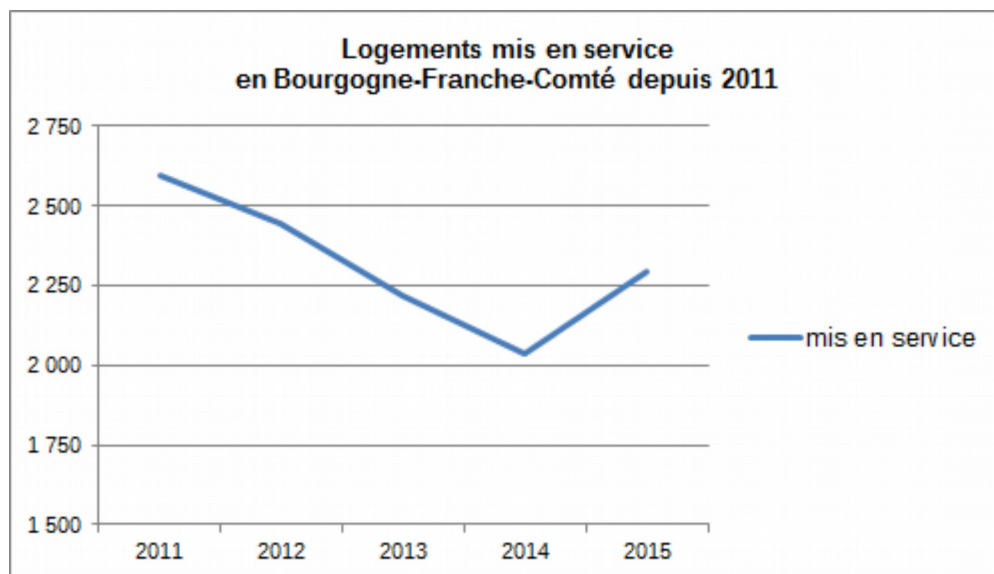
Source : SOeS, RPLS



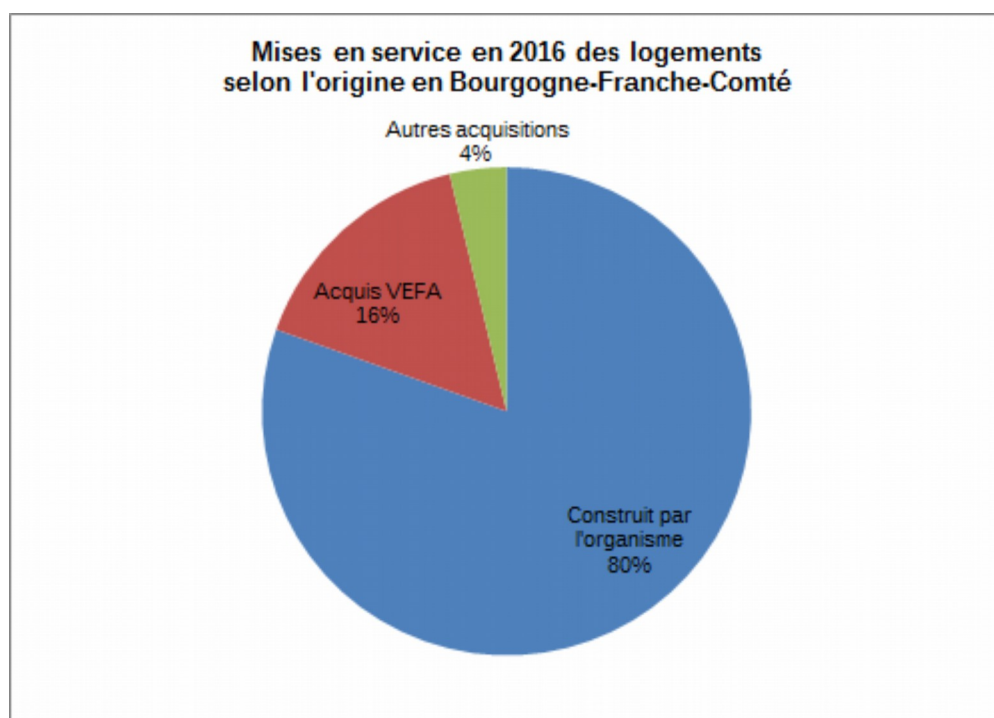
Source : SOeS, RPLS

Depuis 2011 où 2 600 logements étaient entrés dans le parc locatif social, les mises en service ont enregistré un repli continu jusqu'en 2014 (2 038 logements). L'année 2015 marque un rebond avec près de 2 400 logements entrés dans le parc locatif social.

Huit nouveaux logements sociaux sur dix sont des nouvelles constructions réalisées par les bailleurs sociaux. 16 % ont été acquis en VEFA. Il s'agit d'opérations privées pour lesquelles les collectivités territoriales imposent aux promoteurs la réalisation d'une proportion de logements sociaux qui sont acquis par les bailleurs à un prix plus modéré que le prix du marché. Enfin les opérations d'acquisition, avec ou sans travaux ne représentent que 4 % des logements, soit 86 logements. Parmi ces derniers, plus d'un sur deux a été acquis par des bailleurs jurassiens.



Source : SOeS, RPLS



Source : SOeS, RPLS

Consécutivement aux rattrapages dans les communes carencées au titre de l'article 55 de la loi SRU, les mises en service se concentrent essentiellement en Côte-d'Or (39%) et en Saône-et-Loire (22%). Au total, ce sont 1 400 logements qui sont entrées dans le parc des bailleurs de ces deux départements en 2015.

Environ 300 nouveaux logements ont été intégrés dans l'Yonne et le Doubs. À l'inverse, les mises en service représentent 2 % des entrées dans le parc locatif social dans la Nièvre et le Territoire de Belfort.

Des mises en services importantes en Côte-d'Or et en Saône-et-Loire

Nouveaux logements mis en location	Nombre au 1er janvier 2016
Côte-d'Or	889
Doubs	279
Jura	108
Nièvre	35
Haute-Saône	154
Saône-et-Loire	513
Yonne	312
Territoire de Belfort	50
Bourgogne-Franche-Comté	2 340

Source : SOeS, RPLS

Les sorties de parc en 2015 restent stables sur un an pour atteindre 1 237 logements. Ces sorties sont liées à des démolitions, des ventes de logements ou à des restructurations par regroupement de logements.

Au niveau régional, 62 % sont dues à une démolition et 27 % à une vente. Par rapport à l'année précédente, le niveau des démolitions diminue fortement. Le coût relativement élevé, notamment dans le cas de bâtiments contenant de l'amiante, conduit les bailleurs à privilégier les démolitions aidées financièrement. L'aide de l'État est exclusivement apportée par le biais de l'ANRU. Le lancement récent du deuxième Plan National de Rénovation Urbaine a conduit les bailleurs à sortir de l'offre locative des bâtiments en prévision de démolitions futures. Les travaux préparatoires sont lancés et les démolitions devraient rebondir dans les prochaines années.

En 2015, le Doubs, la Saône-et-Loire et le Territoire de Belfort enregistrent près de 200 démolitions. Ces dernières sont aussi significatives dans la Nièvre. Les démolitions se replient fortement dans l'Yonne après une année 2014 où elles avaient été particulièrement élevées.

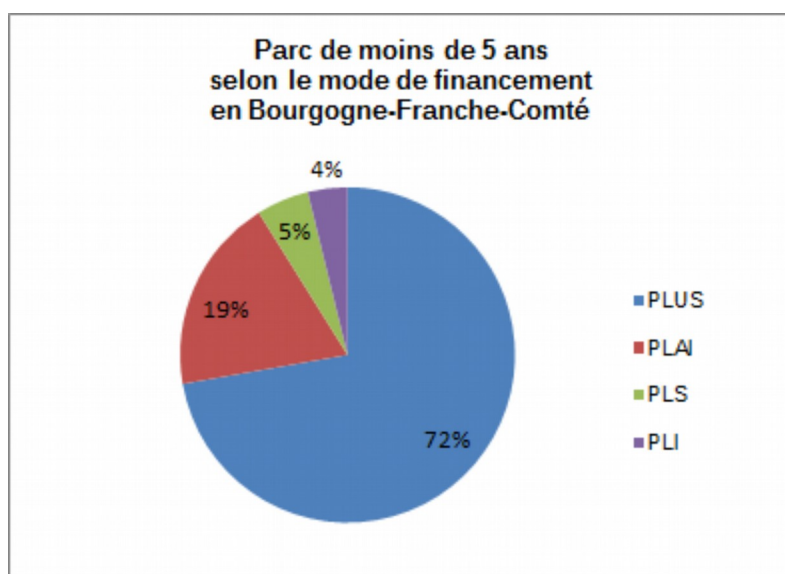
Sorties du parc : moins de démolitions en 2015

Territoires	Nb sortis du parc en 2015	dont démolition	dont vente	Nb sortis du parc en 2014	dont démolition	dont vente
Côte-d'Or	60	13	45	101	43	50
Doubs	274	192	82	342	255	76
Jura	20	0	14	61	23	27
Nièvre	175	133	25	106	83	23
Haute-Saône	37	28	9	56	50	5
Saône-et-Loire	371	190	84	152	77	66
Yonne	88	40	44	384	333	47
Territoire de Belfort	212	175	32	34	0	34
Bourgogne-Franche-Comté	1 237	771	335	1 236	864	328

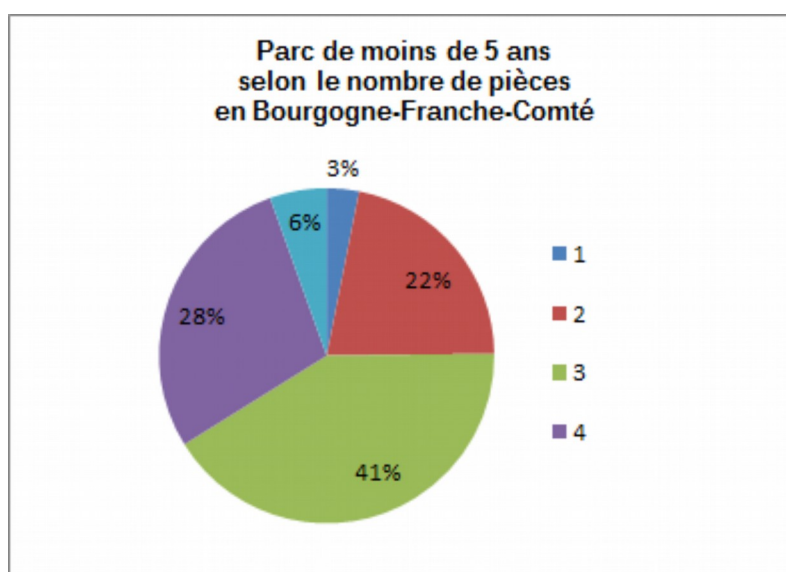
Source : SOeS, RPLS

Si on s'intéresse au profil du parc mis en service durant la période 2011-2015, on observe une légère surreprésentation des petits logements. Un quart des mises en services de la période concerne des T1-T2 contre 22 % sur l'ensemble du parc. En revanche, les T5 et plus ne représentent que 6 % des mises en service contre près de 9 % dans l'ensemble du parc. Cette présence plus forte des petits logements est cependant à relativiser. Au niveau national, ce sont 31 % des nouveaux logements qui sont des T1-T2. Cette proportion atteint 28 % en France de province.

Le financement du parc locatif social joue un rôle direct quant au niveau de loyer et aux plafonds de ressources des locataires. Les logements financé par un PLAI, destinés aux ménages les plus pauvres représentent 19 % des mises en service contre près de 72 % pour ceux avec un financement de type PLUS. Les 9 % restant se partagent entre PLS et PLI et sont soumis à des loyers plus élevés. En France métropolitaine, la part des logements financés par un PLAI représente 17 % des nouveaux logements.



Source : SOeS, RPLS



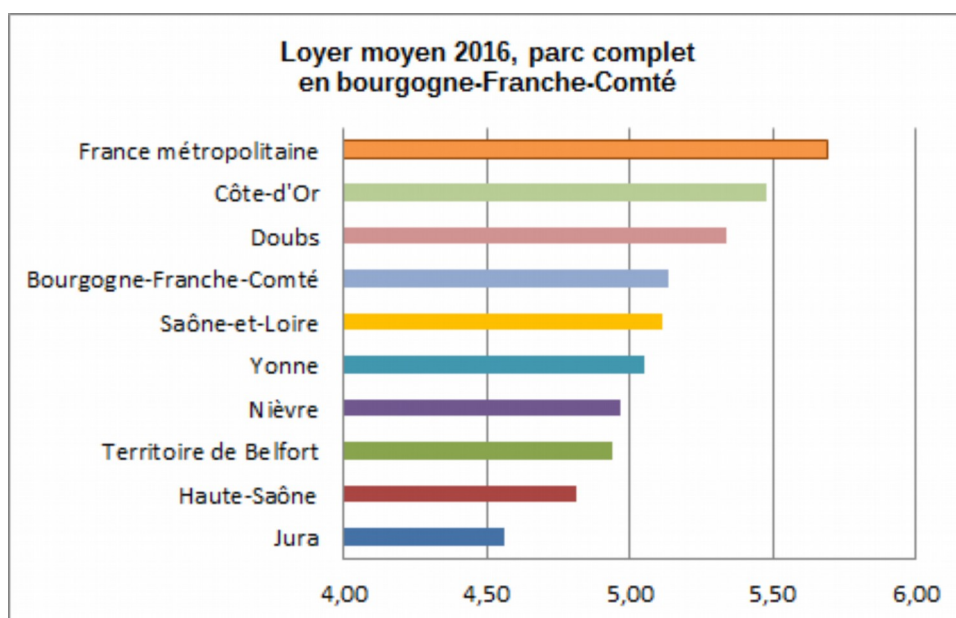
Source : SOeS, RPLS

Les loyers s'établissent en moyenne à 5,14 euros en Bourgogne-Franche-Comté, contre 5,69 en France métropolitaine. Dans les départements de Côte-d'Or et du Doubs, ils sont supérieurs au niveau régional avec respectivement 5,48 et 5,34 euros par m². Dans quatre départements, la Nièvre, le Territoire de Belfort, la Haute-Saône et le Jura, les loyers sont inférieurs à 5 euros par m². Ils sont particulièrement bas dans le Jura (4,56 euros).

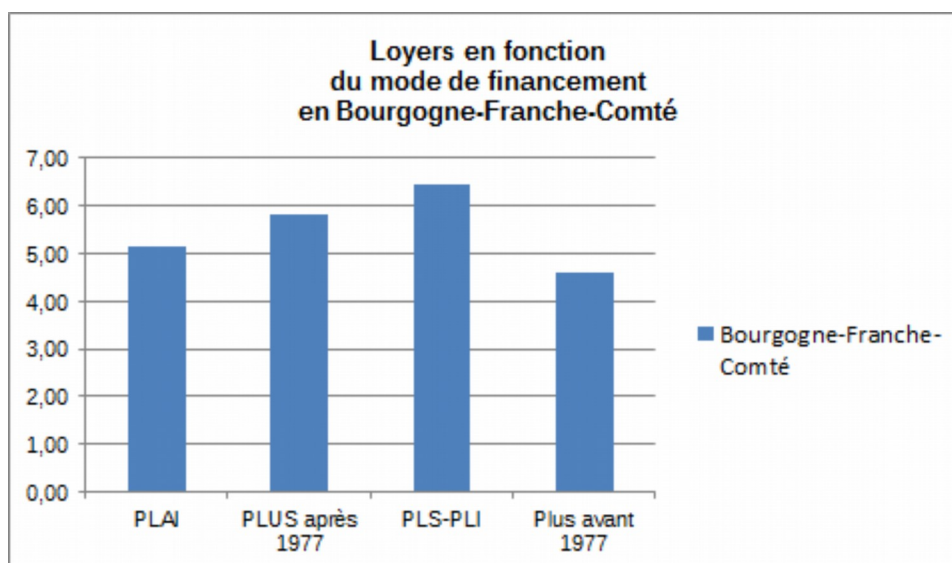
Le mode de financement joue fortement dans le niveau des loyers. Pour un logement de type PLAI, le loyer moyen est de 5,15 euros par m² dans la région. Il atteint 5,82 pour un logement de type PLUS et 6,43 pour un logement de type PLS ou PLI.

Les logements financés avant 1977 par un dispositif équivalent au PLUS sont les plus abordables avec un loyer moyen de 4,60 euros par m². Cela s'explique par un autre facteur déterminant dans le niveau des loyers, l'ancienneté du logement.

Des loyers plus élevés en Côte-d'Or et dans le Doubs que dans le reste de la région.



Source : SOeS, RPLS



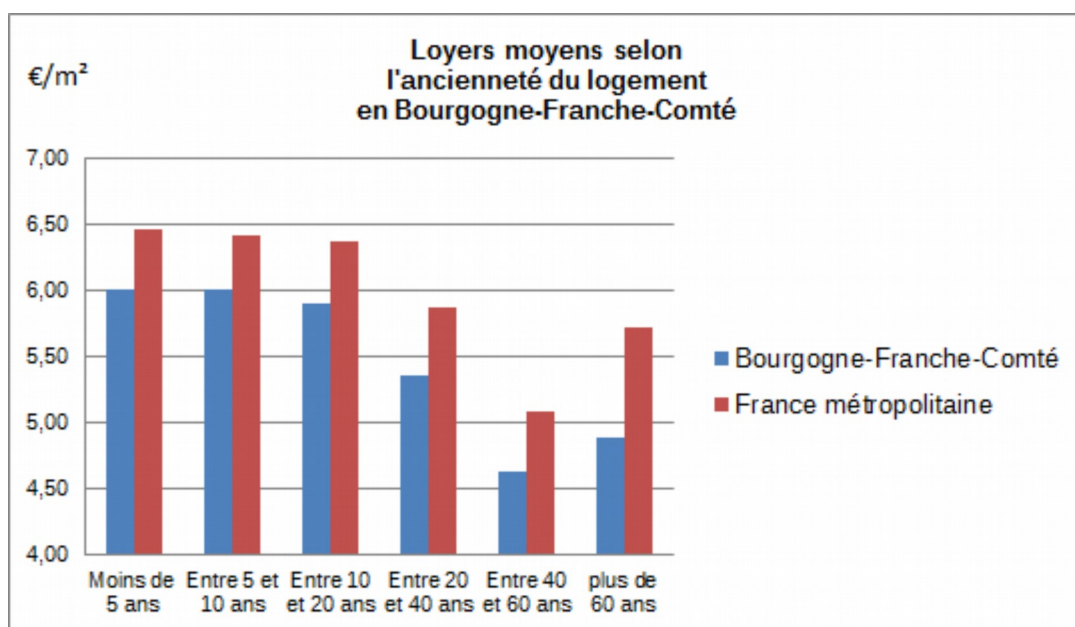
Source : SOeS, RPLS

Dans les logements de moins de 10 ans, les loyers sont en moyenne de 6,0 euros du m² en région contre 6,5 en France métropolitaine. Entre 10 et 20 ans, ils s'établissent à 5,9 euros du m² et à près de 5,4 euros pour ceux entre 20 et 40 ans. Les logements construits après guerre et avant 1977 sont ceux où les loyers sont les plus faibles (4,6 euros du m²), tandis que le prix un peu plus élevé observé dans les logements plus anciens (4,9 euros par m²) s'explique par la typologie de ces logements. Quelle que soit l'ancienneté, l'écart entre niveau national et régional est proche de 0,5 euros du m². Il est un peu supérieur pour les logements les plus anciens. Cet écart reflète notamment la faible tension du marché immobilier. En effet, le niveau réglementaire de plafond des loyers est fixé réglementairement en fonction de cette tension (zonages ABC et zonage I-II-III).

Ces écarts entre les niveaux de loyers selon l'ancienneté du logement sont à relativiser par un effet charge. Les logements récents, plus chers en termes de loyers, sont moins énergivores et donc plus économes en charge. En revanche, les logements construits avant 1975, notamment s'ils n'ont pas encore fait l'objet de réhabilitation de la part du bailleur, présentent une facture énergétique élevée qui pèse sur les charges supportées par les locataires.

Dans le parc locatif social, 21 % ont une étiquette A, B ou C pour le DPE énergie. Ils sont 27 % à appartenir à une étiquette égale ou supérieure à E.

Des loyers plus élevés dans le parc récent



Source : SOeS, RPLS

Classe DPE consommation d'énergie	Part de logements concernés en %
Consommation d'énergie A	0,49
Consommation d'énergie B	3,05
Consommation d'énergie C	17,76
Consommation d'énergie D	51,59
Consommation d'énergie E	18,36
Consommation d'énergie F	6,78
Consommation d'énergie G	1,97

Champ : ensemble des logements ayant réalisés un DPE

Source : SoeS, RPLS

Classe DPE impact sur effet de serre	Part de logements concernés en %
Impact sur l'effet de serre A	0,94
Impact sur l'effet de serre B	1,90
Impact sur l'effet de serre C	11,34
Impact sur l'effet de serre D	23,55
Impact sur l'effet de serre E	38,60
Impact sur l'effet de serre F	19,40
Impact sur l'effet de serre G	4,28

Champ : ensemble des logements ayant réalisés un DPE

Source : SoeS, RPLS

Au sein de l'offre de logements sociaux, la vacance dans le parc locatif social s'est accrue aussi bien en Bourgogne-Franche-Comté qu'en moyenne en France métropolitaine. Le taux de vacance s'établit à 5,5 % dans la région (+0,2 point), ce qui représente le taux le plus élevé des 13 régions métropolitaines devant la région Centre-Val de Loire (5,3%). En France métropolitaine, le taux s'établit à 3,2 % en hausse de 0,1 point.

La Nièvre enregistre une progression de 2,1 points du taux de vacance à 14,5 %. C'est la troisième année de forte hausse de la vacance dans ce département. Depuis 2013, le taux de vacance a augmenté de près de 4 points. La baisse du nombre de ménages, le faible prix des loyers dans le secteur privé tant en termes de loyers que de prix d'achat et l'attrait de la maison avec jardin par rapport à l'image véhiculée par les petites barres des logements sociaux plutôt anciennes sont autant d'éléments qui participent à cette hausse.

En Côte-d'Or, avec la croissance importante du parc locatif social, le taux de vacance augmente de 0,6 point pour s'établir à 2,8 %, mais il reste encore inférieur à la moyenne métropolitaine. L'occupation du parc récent s'est accompagné d'une hausse de la vacance dans le parc plus ancien.

La vacance s'est fortement repliée dans le Territoire de Belfort (-0,8 point) et dans une moindre mesure dans le Doubs (-0,4 point), sous l'effet du recul de l'offre locative dans ces deux départements. Il s'agit dans le premier cas de sorties du parc plus nombreuses que les mises en services et dans le deuxième de logements sortis du parc pour préparer des actions du PNRU sur Besançon.

Dans les autres départements, le taux de vacance reste quasiment stable. La Saône-et-Loire, département avec un parc locatif social important (43 000 logements) se classe au 2ème rang des départements de la région par son taux de vacance (6,8%).

Un taux de vacance en forte hausse dans la Nièvre

Proportion de logements	vacants au 1er janvier 2016	vacants au 1er janvier 2015	évolution en point	vacants de plus de 3 mois au 1er janvier 2016	vacants de plus de 3 mois au 1er janvier 2015	évolution en point
Côte-d'Or	2,8	2,2	0,7	1,3	0,9	0,4
Doubs	4,0	4,4	-0,4	2,3	2,7	-0,4
Jura	5,5	5,4	0,0	3,3	3,5	-0,3
Nièvre	14,5	12,4	2,1	13,2	9,2	4,0
Haute-Saône	4,2	4,1	0,1	2,4	2,2	0,2
Saône-et-Loire	6,8	6,8	0,0	4,3	4,6	-0,2
Yonne	5,3	5,2	0,1	2,7	2,5	0,2
Territoire de Belfort	4,5	5,3	-0,7	2,4	3,2	-0,8
Bourgogne-Franche-Comté	5,5	5,3	0,2	3,5	3,2	0,3
France métropolitaine	3,2	3,1	0,1	1,6	1,6	0,0

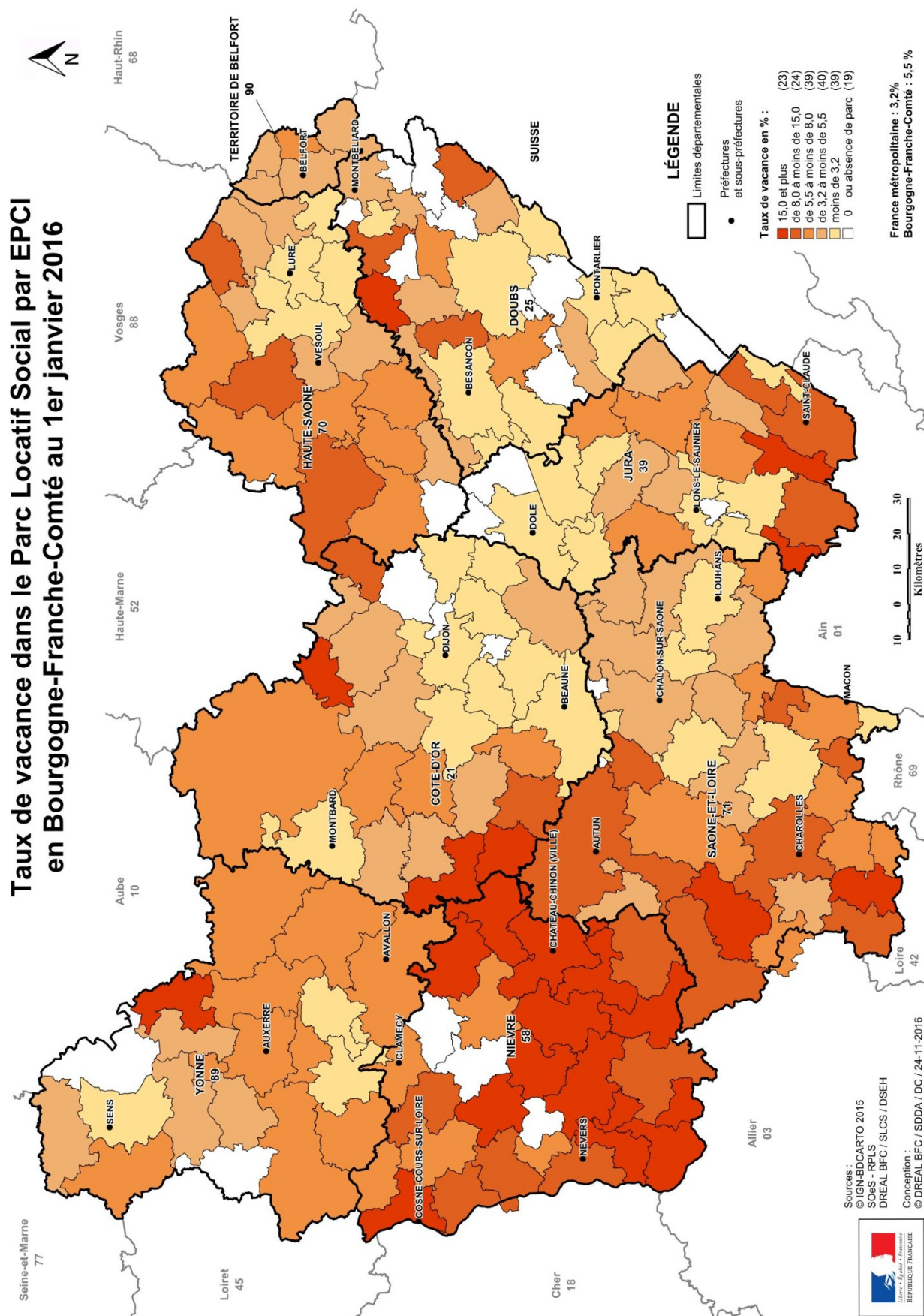
Source : SOeS, RPLS

La vacance dans le parc social est plus importante dans la Nièvre et une frange limitrophe à ce département partant du sud de l'Auxois et comprenant l'ouest du département de la Saône-et-Loire. Certains EPCI aux franges de la région présentent également une vacance élevée au sein du parc social.

La vacance est plus faible dans le centre de la région : de l'aire urbaine de Dijon à la zone frontalière du Doubs et sur l'axe Dijon-Lyon.

OBSERVATION ET STATISTIQUES

Parc locatif social



La vacance de longue durée (supérieure à 3 mois) est deux fois plus présente dans la région qu'en moyenne en Métropole. Le taux de vacance de plus de 3 mois atteint 3,5 % dans la région (1,6 % en Métropole). Il est en progression de 0,3 point dans la région, alors qu'il reste stable au niveau national.

La vacance de plus de 3 mois recule dans quatre départements (Territoire de Belfort, Doubs, Jura et Saône-et-Loire).

L'augmentation du taux de vacance est proche de la moyenne régionale en Côte-d'Or, Haute-Saône et dans l'Yonne. La hausse est particulièrement forte dans la Nièvre où elle atteint 4,0 points sur un an. Elle a presque doublé en trois ans passant de 7,0 % au 1^{er} janvier 2013 à 13,2 % au 1^{er} janvier 2016. Dans le département, plus de neuf logements vacants sur dix sont vacants depuis plus de 3 mois contre moins des deux tiers au niveau régional. Le parc social n'est pourtant pas plus présent que dans les autres départements ruraux de la région. Le contexte démographique, le prix de l'immobilier et une désaffection pour le parc social expliquent ce résultat.

La mobilité dans le parc locatif social est pour la deuxième année consécutive plus forte en Bourgogne-Franche-Comté que dans les autres régions de Métropole. 12,7 % des logements existant au 1^{er} janvier 2015 comptent un nouveau locataire. C'est trois points de plus qu'en moyenne en Métropole. C'est en Corse (5,8%), en Île-de-France (6,4 %) et dans une moindre mesure en Provence-Alpes-Côte d'Azur (7,6%) que la mobilité est la plus faible.

Plusieurs éléments peuvent expliquer cette forte mobilité dans le parc social. La vacance élevée fluidifie l'accès à un logement social pour les primo-demandeurs. Elle est aussi un facteur de mobilité pour les ménages déjà présents dans le parc social. Par ailleurs, le marché immobilier est, dans la majeure partie de la région, peu onéreux, ce qui facilite la sortie du parc social vers le parc privé (accession à propriété ou entrée dans le parc locatif privé).

La mobilité est plus forte dans le Doubs et le Territoire de Belfort que dans les six autres départements. C'est en Côte-d'Or et dans la Nièvre que l'on rencontre la mobilité la plus faible. Elle y est cependant encore supérieure de 2 points à la moyenne nationale.

Une rotation plus forte dans le parc locatif social en Bourgogne-Franche-Comté

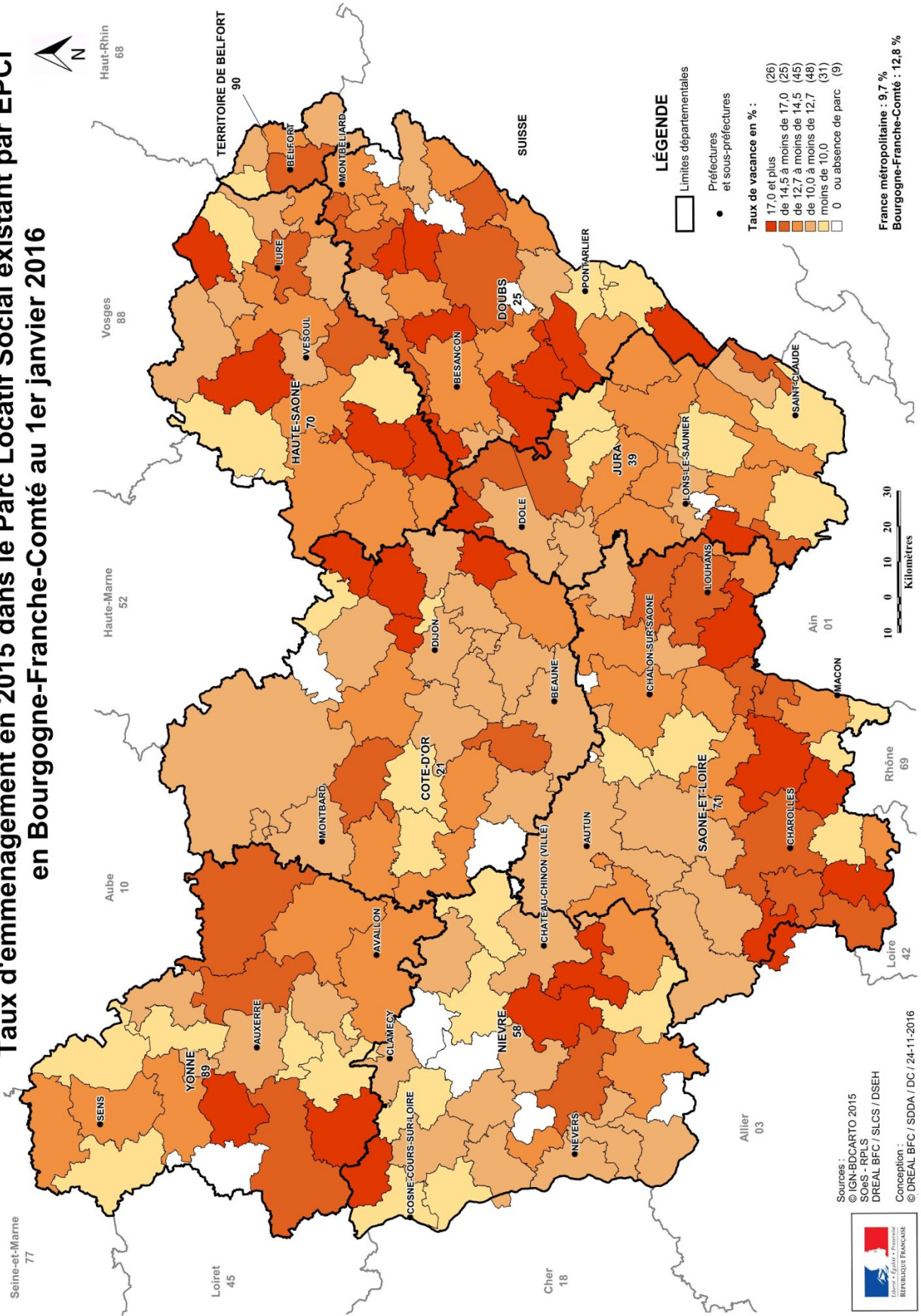
Proportion de logements	ayant fait l'objet d'un emménagement		évolution en point
	En 2015	En 2014	
Côte-d'Or	11,8	12,1	-0,2
Doubs	13,6	13,2	0,5
Jura	12,2	12,5	-0,3
Nièvre	11,7	12,2	-0,5
Haute-Saône	12,9	12,9	0,0
Saône-et-Loire	12,6	12,6	0,0
Yonne	12,9	12,1	0,9
Territoire de Belfort	14,3	14,9	-0,6
Bourgogne-Franche-Comté	12,7	12,7	0,0
France métropolitaine	9,7	9,6	0,2

Source : SOeS, RPLS

OBSERVATION ET STATISTIQUES

Parc locatif social

Taux d'emménagement en 2015 dans le Parc Locatif Social existant par EPCI en Bourgogne-Franche-Comté au 1er janvier 2016



**Le parc locatif des bailleurs sociaux par département
et par zone de délégataire des aides à la pierre au 1^{er} janvier 2016**

Délégataire	Nombre de logements					Taux de vacance au 1 ^{er} janvier 2016	Taux de mobilité (emménagement en 2015)
	Total au 1 ^{er} janvier 2016	Proposés à la location au 1 ^{er} janvier 2016	Sortis du parc en 2015	Mis en service en 2015	Vacants au 1 ^{er} janvier 2016		
Côte-d'Or							
CU Grand Dijon	23 406	22 183	30	787	542	2,4	11,32
CD21	11 460	10 935	30	99	391	3,6	12,83
Doubs							
CA Grand Besançon	17 600	16 398	17	96	477	2,9	14,32
CA Pays Montbéliard	14 291	13 494	179	139	724	5,4	12,93
CD 25	5 477	5 291	78	23	212	4,0	13,2
Jura							
CA Grand Dole	3 886	3 581	6	69	62	1,7	12,56
CAEC Lons Agglomération	3 266	3 173	3	19	89	2,8	12,18
CD 39	6 973	6 471	11	37	570	8,8	12,01
Nièvre							
DDT 58	13 698	13 314	176	35	1 934	14,5	11,68
Haute-Saône							
CD 70	11 048	10 887	37	154	452	4,2	12,92
Saône-et-Loire							
CA Grand Chalon	10 659	9 611	77	233	491	5,1	12,8
DDT 71	32 408	30 566	294	280	2 240	7,3	12,56
Yonne							
DDT 89	20 599	19 701	88	275	1 039	5,3	12,93
Territoire de Belfort							
CA Belfortaine	12 024	11 378	193	4	499	4,4	14,93
DDT 90	2 464	2 301	19	45	119	5,2	10,9

Source : SOeS, RPLS

RPLS au 1er janvier 2016 :

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux a été mis en place en 2011, succédant à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS). Les organismes propriétaires de 1 000 logements ou moins au 1er janvier 2010 n'étaient pas tenus de répondre. Depuis 2013 le répertoire couvre la France entière hors Mayotte. Les bailleurs sociaux interrogés pour RPLS sont définis par l'article L.411-10 du code de la construction et de l'habitation

Définitions :

Conventionnement : il s'agit d'une convention conclue entre l'État et les propriétaires bailleurs de logements locatifs qui conditionne l'ouverture du droit à l'APL (aide personnalisée au logement) pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi.

Nouvelles mises en service : ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier 2015 et le 1^{er} janvier 2016. L'année de première mise en service étant l'année d'entrée du logement dans le parc locatif social.

Proportion de logements vacants : logements vacants parmi les logements proposés à la location / logements proposés à la location.

Proportion de logements ayant fait l'objet d'un emménagement : emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus / logements proposés à la location depuis un an ou plus. Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail en cours au 1er janvier 2016 a pris effet dans le courant de l'année 2015.

Surface habitable : Surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Cette notion remplace celle de surface corrigée utilisée jusqu'en 2012 ; la surface corrigée étant la surface réelle du logement à laquelle on applique des coefficients qui tiennent compte de l'état d'entretien, de l'équipement et de la situation du logement.

DPE : Le diagnostic de performance énergétique est un document informatif qui donne un aperçu de la performance énergétique d'un logement par une estimation de sa consommation énergétique et de son taux d'émission de gaz à effet de serre. Le DPE doit être réalisé dans tous les logements d'habitation, exceptés ceux destinés à être occupés moins de quatre mois par an. Pour mesurer la performance énergétique d'un logement, le professionnel utilise deux étiquettes :

- une étiquette « énergie » indiquant la consommation énergétique annuelle du logement sur une échelle allant de A (consommation faible, inférieure à 51 kilowattheures/m²) à G (consommation importante, supérieure à 450 kilowattheures/m²),
- et une étiquette « climat » indiquant l'impact annuel de cette consommation énergétique sur les émissions de gaz à effet de serre sur une échelle allant de A (émission faible, inférieure à 6 kilos d'équivalent carbone/m²) à G (émission importante, supérieure à 80 kilos d'équivalent carbone/m²)

PLAI : prêt locatif d'accès à l'intégration

PLUS : prêt locatif d'utilité sociale

PLS : prêt locatif social

PLI : prêt locatif à l'intégration

Direction Régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
Bourgogne-
Franche-Comté
Service Logement,
Construction-Statistiques
Département Statistiques
et études habitat
17E rue Alain Savary
CS 31269
25005 Besançon cedex

Directeur de la publication :
Thierry VATIN
Auteurs :
Béatrice FERNANE
et Patrice PERRON

Mise en page :
Béatrice FERNANE

© DREAL 2016