

189 800 logements dans le parc locatif social en Bourgogne-Franche-Comté au 1^{er} janvier 2019**Une hausse des démolitions en 2018 qui engendrent un recul du nombre de logements**

L'année 2017 avait vu les bailleurs sociaux de la région retirer de l'offre locative près d'un millier de logements en vue de démolitions ou de réhabilitations. Les premières démolitions dans le cadre de l'ANRU ont été effectuées. Le nombre de logements sociaux recule de 0,5 % sur un an pour s'établir à près de 189 800 unités au 1^{er} janvier 2019, soit près de 900 logements sociaux de moins sur un an. Cette tendance devrait se poursuivre, en 2019, avec la démolition programmée de nombreux bâtiments. En effet, le Ministère du Logement a mobilisé des financements pour la démolition de bâtiment en zone détendue dès 2018. La Bourgogne-Franche-Comté a été la région qui a reçu les crédits les plus importants, en raison de l'importance de la vacance dans certains secteurs et des évolutions démographiques qui accentuent la détente des marchés du logement dans ces territoires. Ces financements se poursuivent en 2019 et les démolitions devraient être nombreuses, si on y ajoute celles de l'ANRU.

Ce recul du parc s'est fait exclusivement au détriment de la vacance technique. En effet, le parc de logements proposés à la location progresse légèrement (+0,1%), grâce à la remise sur le marché de logements réhabilités, la construction de logements neufs, n'ayant pas compensés les sorties de l'offre locative. La Haute-Saône, l'Yonne et la Côte-d'Or se démarquent par une progression du parc de logements. Dans ces trois départements l'offre locative augmente également. Dans le Jura et en Saône-et-Loire, l'offre locative croît, alors que le parc total recule. Elle se replie de 0,5 % dans le Doubs et le Territoire de Belfort. Dans le premier cas, les démolitions ont été importantes, tandis que dans le deuxième, la baisse de l'offre provient principalement de la croissance du nombre de logements en vacance technique. La Nièvre se démarque par un recul encore plus accentué de l'offre locative que celui du parc total (respectivement -2,2 et -1,5%). C'est dans ce département que les projets de resserrement du parc sont les plus importants et de nombreux financements pour démolition ont été accordés. Le taux de vacance très élevé et la déprise démographique observée dans la Nièvre sont autant de facteurs, qui nécessitent une intervention forte.

Figure 1: légère baisse du nombre de logements sociaux en Bourgogne-Franche-Comté, stabilité de l'offre locative

Territoires	Parc total	Répartition du parc (%)	Evolution 2018-19 (%)	Nbre de logements individuels	Nbre de logements collectifs	Logements proposés à la location	Evolution 2018-19 (%)
Côte-d'Or	36 034	19,0	0,2	3 212	32 822	34 190	0,3
Doubs	37 062	19,5	-0,9	2 975	34 087	34 908	-0,5
Jura	14 159	7,5	-0,4	1 970	12 189	13 363	0,5
Nièvre	13 467	7,1	-1,5	2 241	11 226	12 953	-2,2
Haute-Saône	11 192	5,9	0,6	2 770	8 422	11 041	1,1
Saône-et-Loire	42 618	22,5	-1,1	8 400	34 218	40 469	0,6
Yonne	20 752	10,9	0,3	4 164	16 588	19 838	1,1
Territoire de Belfort	14 505	7,6	-0,1	1 211	13 294	13 359	-0,5
Bourgogne-Franche-Comté	189 789	100,0	-0,5	26 943	162 846	180 121	0,1

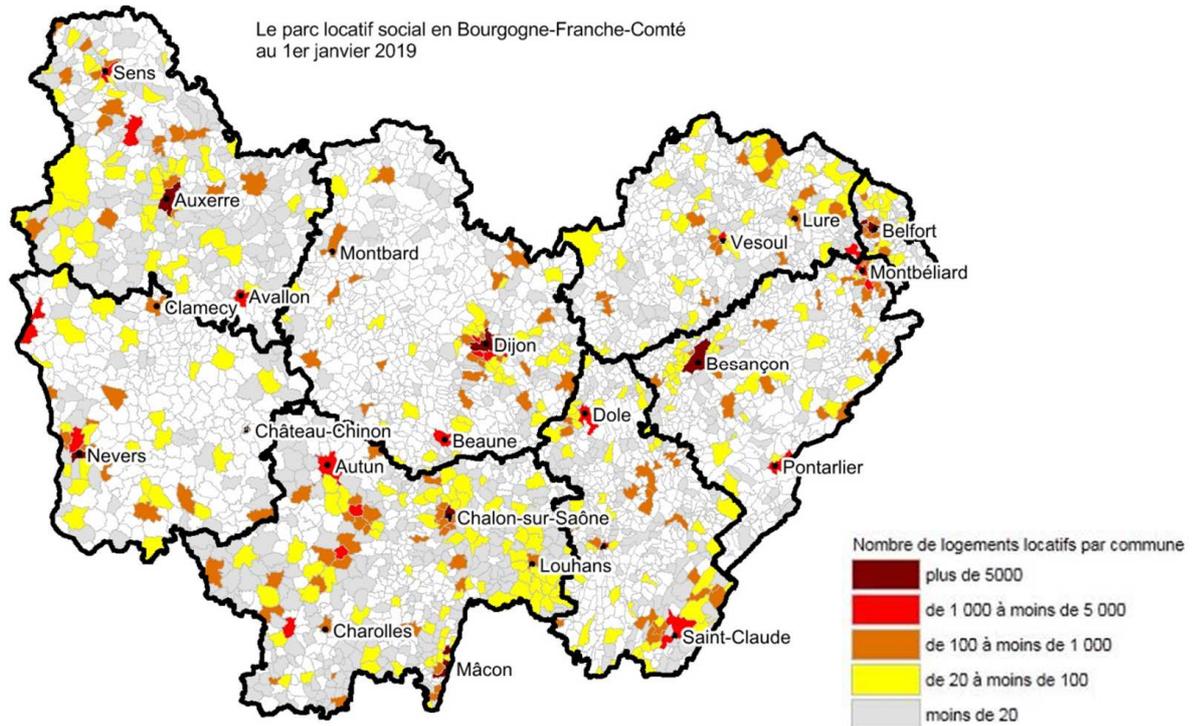
Source : SDES, RPLS

Dans la région, près d'un logement du parc social sur sept est un pavillon. Cette part progresse légèrement au fil des années. 31,5 % des logements sont situés dans un Quartier des Politiques de la Ville (QPV), soit 1,5 point de plus qu'en moyenne en Métropole. Cette part ne cesse néanmoins de reculer, car ces quartiers concentrent l'essentiel des démolitions, notamment pour les quartiers retenus par l'ANRU, que ce soit au titre national ou régional. Les reconstitutions sont limitées et, pour une part souvent importante hors QPV. Par ailleurs, la construction neuve (hors ANRU) doit se faire en dehors de ces quartiers pour assurer une diffusion de l'offre à prix modéré et à favoriser la mixité sociale.

Un parc très concentré

Contrairement au parc locatif privé, présent dans de nombreuses communes de la région, le parc locatif social est plus concentré. À peine plus d'un tiers des 3 704 communes de Bourgogne-Franche-Comté en sont pourvus (1 253 communes). Cette situation s'explique par la variété des publics accueillis dans le parc privé. Pour les ménages aisés, l'absence de services et la nécessité de prendre sa voiture quotidiennement n'est pas un frein. Tel n'est pas le cas du public éligible au parc social, qui ont besoin d'une accessibilité aux services et à l'emploi. Par ailleurs, la concentration des acteurs et des loyers souvent inférieurs au parc privé entraîne un besoin de limiter les coûts de gestion et donc de limiter l'atomisation du parc.

Figure 2: le parc HLM compte au moins 5 000 logements sociaux dans sept communes de la région

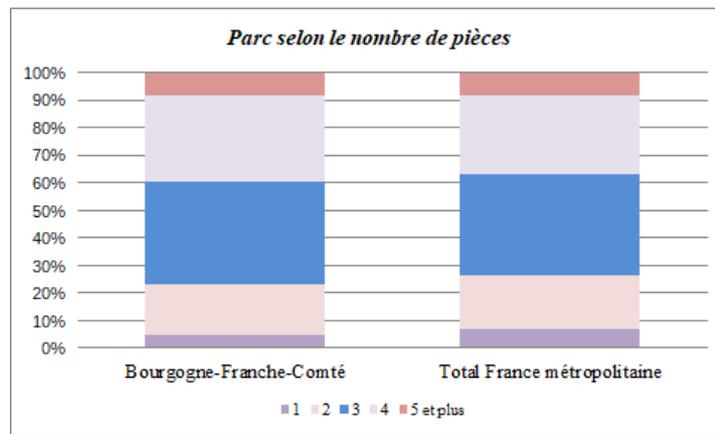


Source : DREAL BFC / SDES - RPLS

En Bourgogne-Franche-Comté, 31 communes totalisent au moins 1 000 logements sociaux. Elles concentrent, à elles seules, 62 % des logements sociaux de la région. Sept d'entre elles en comptent plus de 5 000 : Besançon, Dijon, Belfort, Chalon-sur-Saône, Mâcon, Nevers et Auxerre. À l'opposé, 77 % des communes ayant du parc social comptent moins de 50 logements et même 60 % moins de 20 logements. Enfin, 12 % des communes ont entre 100 et 1 000 logements et 8 % entre 50 et 100 logements sociaux.

Une structure du parc très stable, héritière du passé

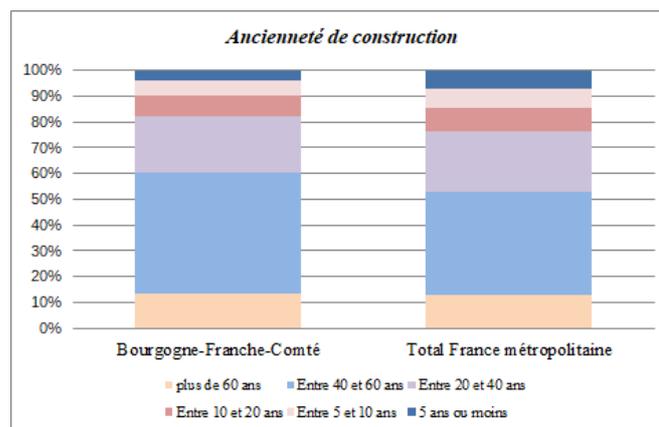
Héritage de son développement dans les années 60, le parc de logements sociaux est essentiellement constitué de grands logements, qui répondaient aux besoins des familles nombreuses du baby-boom et de l'accueil de travailleurs étrangers pour répondre aux besoins de main d'œuvre des trente glorieuses. 69 % des logements sont des T3 ou des T4 dans la région, soit 3 points de plus qu'en moyenne en France métropolitaine. À l'inverse, les T1 et les T2 sont moins présents dans la région (23 % contre 26 % en Métropole). On peut noter néanmoins un rééquilibrage progressif au profit de logements plus petits, dont la part a progressé de 1 point sur un an. Cette hausse s'explique, d'une part, par la construction de logements plus petits, plus adaptés à la taille des ménages actuelle et moins chers à la location et, d'autre part, par la démolition d'immeubles datant des années 60, renfermant dans leur majorité des logements de grande taille.

Figure 3: sept logements sur dix sont des T3-T4

Source: SDES, RPLS

Un parc nettement plus ancien en Saône-et-Loire

La faible croissance démographique de la région engendre un besoin limité en nouveaux logements. Le parc de la région est plus ancien qu'en moyenne en Métropole. L'âge moyen du parc s'établit à 40,8 ans dans la région, plaçant la Bourgogne-Franche-Comté au 4ème rang des régions de Métropole après le Grand-Est, l'Île-de-France et les Hauts de France. Avec 31,3 ans en moyenne, l'Occitanie et la Bretagne sont les régions où le parc social est le plus récent. En moyenne, l'âge moyen du parc locatif social s'établit à 38,8 ans en France métropolitaine.

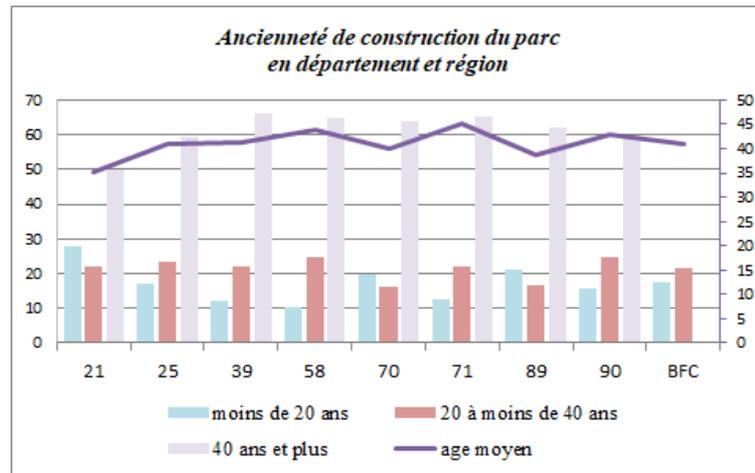
Figure 4: 61% des logements construits avant 1977

Source: SDES, RPLS

Six logements sur dix ont plus de 40 ans dans la région, soit près de 8 points de plus qu'au niveau national. Pour les logements plus récents, à peine 10 % des logements ont moins de 10 ans, contre près de 15 % en moyenne en France métropolitaine.

C'est en Saône-et-Loire que le parc locatif social est le plus ancien (45,2 ans d'âge moyen) devant la Nièvre (43,8 ans) et le Territoire de Belfort (42,8 ans). La Saône-et-Loire se place ainsi au 4ème rang des départements de Métropole par l'ancienneté de son parc derrière Paris (54,7 ans), le Pas-de-Calais (48,7 ans) et la Moselle (45,6 ans). La présence d'un important parc minier n'y est pas étrangère. Avec 35,1 ans en moyenne, c'est en Côte-d'Or que le parc est le plus récent. Il s'agit du seul département à compter moins d'un logement sur deux de plus de 40 ans. Il s'établit à 38,6 ans dans l'Yonne et avoisine 40 ans dans les autres départements.

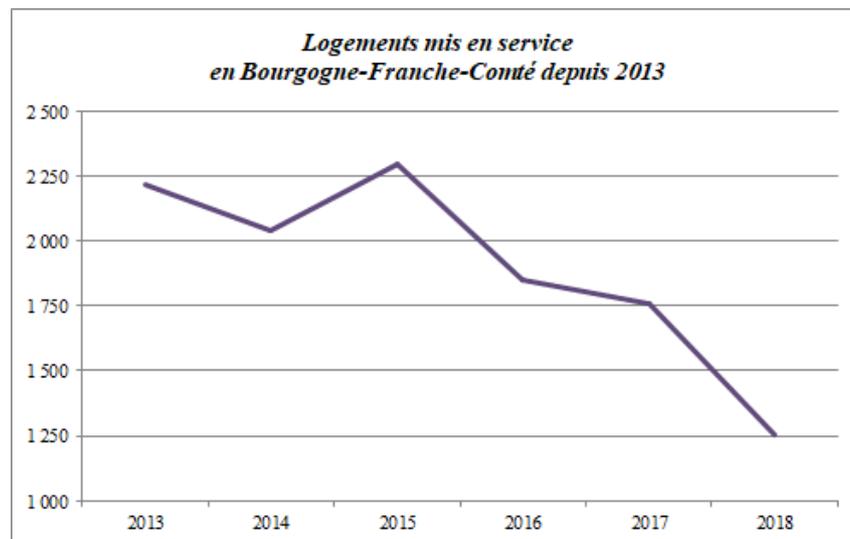
La Côte-d'Or, l'Yonne et la Haute-Saône sont les seuls départements avec à avoir une part de logements de moins de 20 ans supérieure à la moyenne régionale. Dans la Nièvre, le Jura et en Saône-et-Loire, il ne dépasse pas 12,6 %. Sauf en Côte d'Or (50 %), la part de logements de plus de 40 ans avoisine ou dépasse les 60 %.

Figure 5: Un parc ancien fortement représenté en Saône-et-Loire et dans la Nièvre

Source: SDES, RPLS

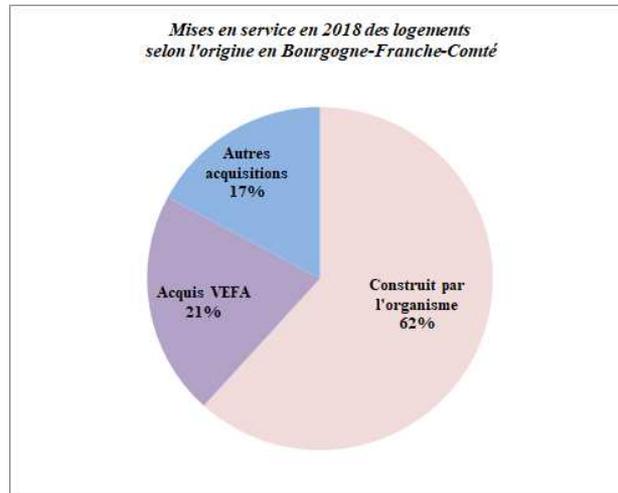
Moins de mises en services

Après avoir dépassé les 2 000 mises en service sur la période 2013-2015, les mises en service se replient chaque année depuis trois ans. La baisse a été particulièrement forte, en 2018, avec près de 30 % de logements en moins qu'en 2017. 1 254 logements ont intégré le parc locatif social régional, alors qu'on en a comptabilisé 2 295 en 2015.

Figure 6: net repli des mises en services en 2018 dans la région

Source: SDES, RPLS

Plusieurs facteurs expliquent cette baisse. Tout d'abord, depuis le milieu des années 2000, les mises en services ont été portées par le premier plan national de rénovation urbaine (PNRU 2003-2016) qui liait démolition avec reconstitution partielle du parc. Sur la fin du plan, des démolitions sans reconstitution ont été autorisées, ce qui a limité d'autant la construction de nouveaux logements. Le lancement du PNRU2 devrait générer des mises en service accrues dans les prochaines années. Ensuite, les besoins dans les communes carencées SRU tendent à diminuer avec le temps. Or, le rattrapage SRU constitue une part importante des mises en services. Ainsi, 24 % des nouveaux logements sont construits sur le Territoire de Dijon Métropole, dont une part substantielle dans les communes en rattrapage SRU. Enfin, elle s'explique aussi par de plus grandes difficultés de certains bailleurs sociaux pour financer leurs projets dans un contexte de trésorerie plus tendue. Ces difficultés de trésorerie les conduisent à privilégier les opérations de réhabilitation du parc existant à la construction neuve. Le nouveau PNRU devrait d'ailleurs davantage concerner la réhabilitation du parc que des démolitions avec ou sans reconstruction.

Figure 7: un logement social sur cinq acquis en VEFA en 2018

Source: SDES, RPLS

Si l'on regarde l'origine des mises en services, on constate que la construction neuve sous maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs sociaux concerne plus de six nouveaux logements sociaux sur dix. 21 % des logements ont été acquis en VEFA, soit 4 points de plus qu'en 2017. Il s'agit d'opérations privées pour lesquelles les collectivités territoriales imposent aux promoteurs la réalisation d'une proportion de logements sociaux, acquis par les bailleurs à un prix plus modéré que le prix du marché. Enfin, la part des opérations d'acquisition, avec ou sans travaux, augmente de trois points en un an pour représenter 17 % des logements. Les mises en services se concentrent essentiellement en Côte-d'Or (29 %), en Saône-et-Loire (18 %), dans l'Yonne (17 %) et dans le Doubs (15 %).

Figure 8: la Côte d'Or compte 44% des mises en service de la région

Nouveaux logements mis en location	En 2018
Côte-d'Or	365
Doubs	184
Jura	39
Nièvre	73
Haute-Saône	109
Saône-et-Loire	232
Yonne	215
Territoire de Belfort	37
Bourgogne-Franche-Comté	1 254

Source: SDES, RPLS

Des démolitions plus nombreuses en 2018

En 2018, près de 2 450 logements sont sortis du parc social de la région, en hausse de 25 % par rapport à 2017. Cette forte croissance s'explique par un bond de 56 % sur un an des démolitions qui ont concerné 1 724 logements. Elles se sont concentrées dans le Doubs et en Saône-et-Loire, avec respectivement 595 et 548 logements démolis. Elles ont été multipliées par 8 dans la Nièvre (223 logements) et ont progressé de 25 % en Côte-d'Or et de 13 % dans le Jura. En revanche, elles ont été divisées par trois dans l'Yonne, après une année 2017 où elles avaient été particulièrement élevées dans ce département.

Les ventes diminuent d'un quart au niveau régional pour atteindre 593 ventes en 2018. Ce net repli s'explique exclusivement par un important volume de ventes dans l'Yonne, en 2017, où 376 logements avaient été vendus à d'autres bailleurs.

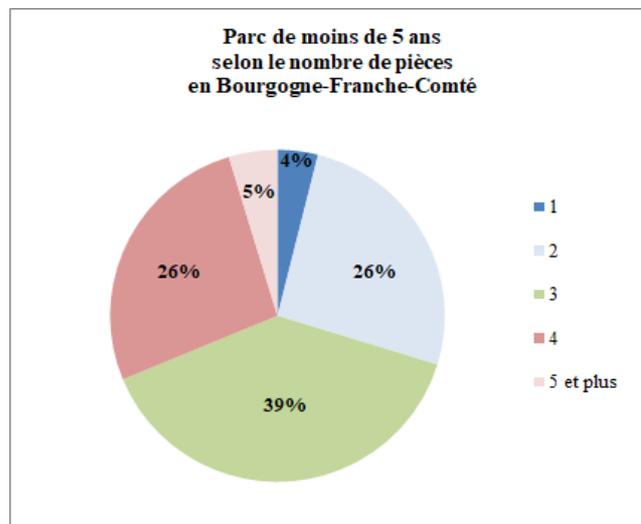
Figure 9: forte hausse des démolitions et stabilité des ventes en 2017

Territoires	Nb sortis du parc en 2018	dont démolition	dont vente	Nb sortis du parc en 2017	dont démolition	dont vente
Côte-d'Or	395	170	219	323	136	162
Doubs	724	595	126	407	328	78
Jura	96	44	42	60	39	17
Nièvre	279	223	31	74	27	36
Haute-Saône	49	41	8	47	41	6
Saône-et-Loire	676	548	54	376	299	66
Yonne	158	60	92	653	237	410
Territoire de Belfort	67	43	21	14	0	14
Bourgogne-Franche-Comté	2 444	1724	593	1 954	1107	789

Source: SDES, RPLS

Parc de moins de 5 ans, des logements plus souvent de petite taille

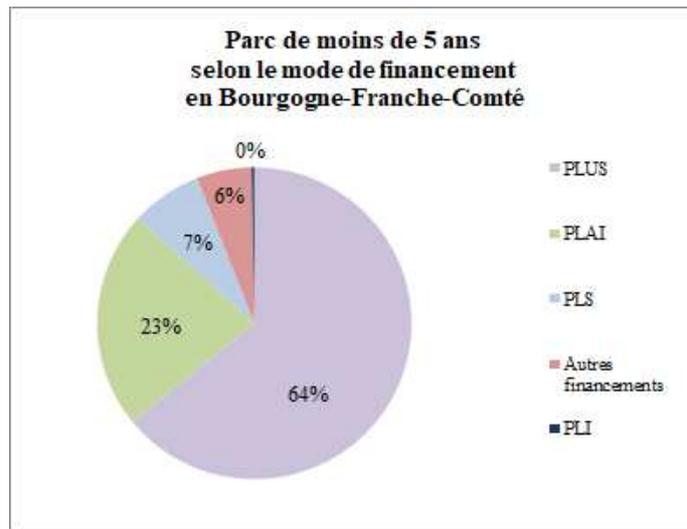
Au sein du parc entré dans le patrimoine des bailleurs depuis moins de 5 ans, 30 % des logements sont des T1-T2, soit quatre points de plus que sur l'ensemble du parc HLM. Le parc récent compte 39 % de T3, contre 37 % en moyenne dans l'ensemble du parc. Les T4 et T5 ne représentent qu'à peine plus de trois logements sur dix du parc récent, contre quatre sur dix en moyenne quelle que soit l'ancienneté du parc. Ce rééquilibrage du parc est rendu nécessaire pour s'adapter à la baisse de la taille des ménages. Le vieillissement de la population et la réduction de la taille des familles engendrent une croissance de logements de taille plus réduite. La baisse de la superficie permet également de diminuer le montant des loyers pour les ménages défavorisés.

Figure 10: deux logements récents sur trois sont des 2-3 pièces

Source: SDES, RPLS

... et à loyers modérés

Le financement du parc locatif social joue un rôle direct quant au niveau de loyer et aux plafonds de ressources des locataires pouvant intégrer ces logements. Les logements financés par un PLAI sont destinés aux ménages les plus pauvres avec un objectif de prise en charge du loyer par les allocations logement. Dans les nouveaux projets, ils doivent représenter au moins 30 % des logements financés par des prêts PLAI ou PLUS. Dans la région, cette part atteint 26 % au cours des cinq dernières années. L'écart avec le taux cible s'explique notamment par le délai entre le dépôt d'un projet de construction de logements sociaux et sa réalisation effective. Au total, 23 % des logements de moins de cinq ans sont de type PLAI et 64 % disposent d'un financement de type PLUS. Ces derniers sont accessibles à des niveaux de loyers et de plafonds de ressources un peu supérieurs au PLAI. Les 13 % restant sont soumis à des loyers plus élevés.

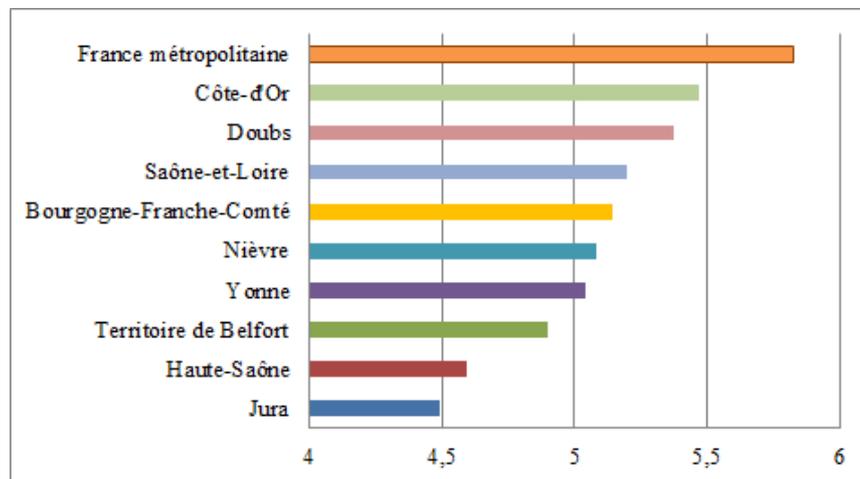
Figure 11: un logement récent sur quatre destinés à loger les ménages aux plus bas revenus

Source: SDES, RPLS

Des loyers plus bas dans la région qu'en moyenne en Province

Le niveau des loyers dépend de plusieurs facteurs : type de financement, ancienneté du parc, zonage 1,2,3. Dans la région, la faiblesse de la demande et la plus ou moins forte concurrence entre parc privé et parc public peut amener les bailleurs à proposer, dans certains secteurs, des logements à des prix inférieurs aux plafonds légaux.

Ainsi, les loyers s'établissent en moyenne à 5,14 euros par m² hors charges en Bourgogne-Franche-Comté, contre 5,48 euros en moyenne en Province et 5,82 en France métropolitaine.

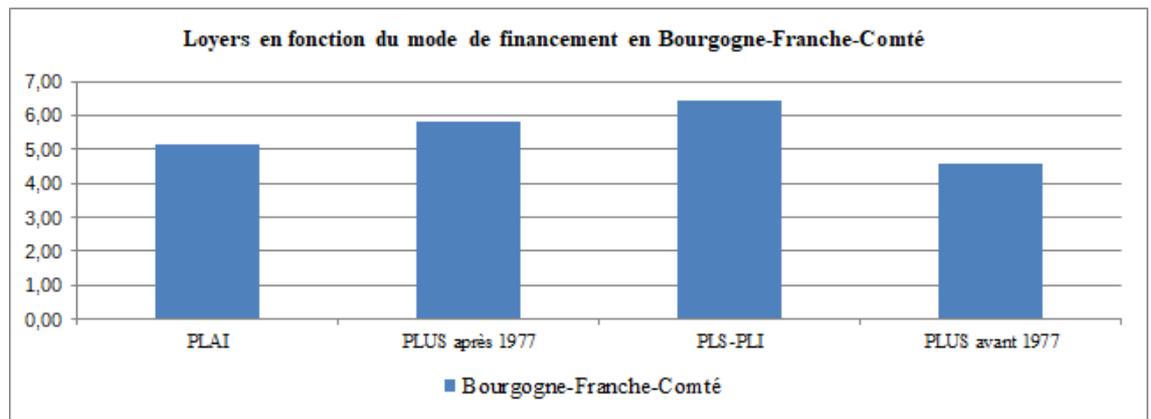
Figure 12: des loyers plus élevés en Côte d'Or et dans le Doubs que dans le reste de la région

Source: SDES, RPLS

Dans les départements de la Côte-d'Or et du Doubs, ils sont supérieurs au niveau régional, avec respectivement 5,47 et 5,37 euros par m². En Saône-et-Loire et dans l'Yonne, il dépasse 5 euros au m² (respectivement 5,20 et 5,04 euros/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 en Haute-Saône (4,59 euros) et dans le Jura (4,49 euros).

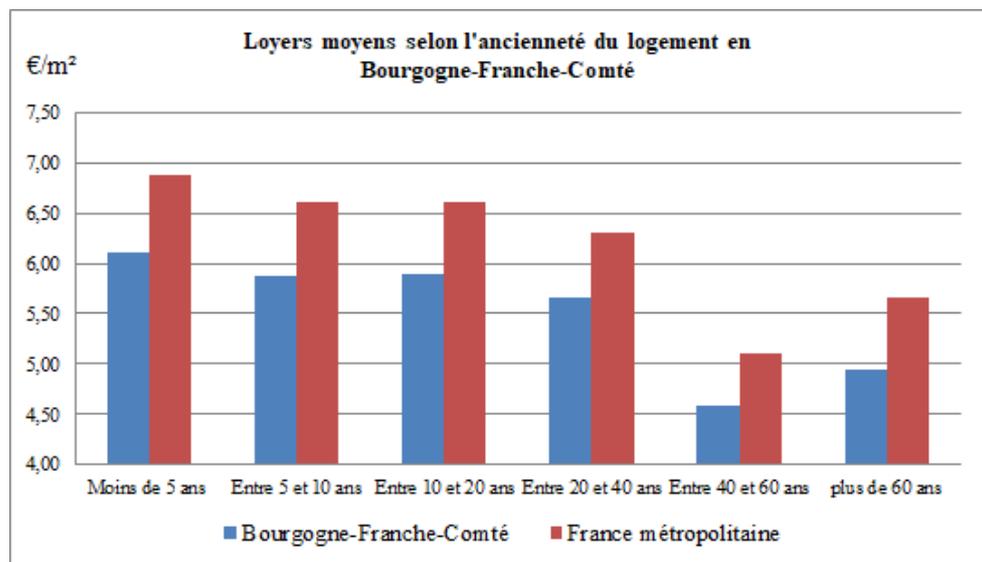
Le mode de financement joue fortement dans le niveau des loyers. Pour un logement de type PLAI, le loyer moyen est de 5,12 euros par m² dans la région. Il atteint 5,81 pour un logement de type PLUS et 6,45 pour un logement de type PLS ou PLI.

Les logements financés avant 1977 par un dispositif équivalent au PLUS sont les plus abordables avec un loyer moyen de 4,59 euros par m². Cela s'explique par un autre facteur déterminant dans le niveau des loyers, l'ancienneté du logement. Ce faible niveau de loyers est alors souvent contrebalancé par des charges plus fortes.

Figure 13: loyers en fonction du mode de financement en Bourgogne-Franche-Comté

Source: SDES, RPLS

Dans le parc de moins de 5 ans, les loyers atteignent en moyenne 6,1 euros du m². Entre 5 et 20 ans, ils s'établissent à 5,9 euros du m² dans la région et à près de 5,7 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 du logement, le niveau des loyers reste inférieur dans la région à la moyenne de France métropolitaine.

Figure 14: des loyers plus faibles pour les logements construits dans les années 60

Source: SDES, RPLS

Des charges énergétiques qui augmentent avec l'ancienneté du logement

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 loyer, 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 plus élevée, augmentant le poids du logement dans le budget du locataire.

Figure 15: 8% des logements du parc social très énergivores

Classe DPE consommation d'énergie	Part de logements concernés en %	Classe DPE impact sur effet de serre	Part de logements concernés en %
Consommation d'énergie A	1,08	Impact sur l'effet de serre A	1,21
Consommation d'énergie B	5,55	Impact sur l'effet de serre B	2,28
Consommation d'énergie C	19,41	Impact sur l'effet de serre C	12,80
Consommation d'énergie D	49,16	Impact sur l'effet de serre D	22,84
Consommation d'énergie E	17,13	Impact sur l'effet de serre E	34,71
Consommation d'énergie F	5,96	Impact sur l'effet de serre F	16,82
Consommation d'énergie G	1,67	Impact sur l'effet de serre G	3,64

Champ: ensemble des logements ayant réalisé un DPE

Source: SDES, RPLS

Les factures énergétiques sont en général plus faibles dans le parc social que dans le parc privé. Les logements sont plus souvent alimentés par du chauffage urbain, qui est, à consommation identique, moins onéreux. Les bailleurs sociaux sont également plus enclins à faire des travaux d'économie d'énergie pour réduire les charges de leurs locataires et éviter les risques d'impayés. Il est vrai que des fonds européens du programme FEDER sont mobilisés pour les aider aux rénovations énergétiques de leur parc.

Dans le parc locatif social, huit logements sur dix disposent d'un diagnostic de performance énergétique. 26 % d'entre eux ont une étiquette A, B ou C pour le DPE énergie. C'est le cas pour un tiers des logements construits après 1975 contre un sur sept pour ceux édifiés avant 1975. 8 % des logements du parc social obtiennent une étiquette égale ou supérieure à F et peuvent être considérés comme étant des passoires thermiques.

Malgré la stagnation de l'offre locative, une vacance toujours élevée dans la région

Au 1er janvier 2019, le taux de vacance gagne 0,1 point en Bourgogne-Franche-Comté et passe à 5,2 %, ce qui laisse la région au 1er rang des régions de Métropole pour son taux de vacance, devant les régions Grand-Est et Centre-Val-de-Loire (4,2 %). Au niveau national, la vacance réduit de 0,2 point. Si à cette vacance commerciale, on ajoute les logements retirés de l'offre locative car en attente de démolition ou de réhabilitation plus ou moins importante (vacance technique), 8 % du parc social est vacant dans la région. Le resserrement du parc a surtout permis de puiser dans la vacance technique, tandis que la stagnation de l'offre locative a été contrebalancée, dans de nombreux départements, par des entrées dans le parc social moins nombreuses que les sorties, marquant ainsi la faible tension du parc.

Au regard d'une durée le plus souvent faible pour attribuer un nouveau logement, après avoir assuré les travaux de remise en état, on distingue classiquement la vacance structurelle de la vacance de rotation en étudiant la vacance de plus de 3 mois. Cette dernière reste stable dans la région à 3,5 %, tandis qu'elle se replie de 0,1 point à 1,4 % au niveau national. La hausse de la vacance a donc probablement été favorisée par des mises en services en fin d'année, soit de logements neufs, soit de logements anciens ayant bénéficié d'une rénovation lourde.

Cette légère progression de la vacance commerciale masque de fortes disparités territoriales. Dans trois départements, la vacance baisse, tant pour la vacance totale que pour le taux de vacance global. Cette baisse est modérée dans le Doubs et en Côte-d'Or. Dans ce dernier département, la tension devient particulièrement forte avec moins de 1 % du parc vacant de plus de 3 mois. Elle est le reflet d'une baisse des mises en services, dans un contexte de quasi-absence de vacance de longue durée. Celle-ci se concentre dans le reste du département, notamment dans les secteurs en recul démographique. La baisse de la vacance commerciale est forte dans la Nièvre, en raisons de la forte baisse de l'offre locative. Outre les démolitions effectuées en 2018, de nombreux logements ont été retirés de l'offre en prévision de futures démolitions. Le taux de vacance recule de 1,5 points à 14,4 %, et même de 1,9 points pour la vacance de longue durée. Le département de la Nièvre reste, malgré cette baisse, celui qui enregistre la vacance la plus forte devant la Creuse (9,0%), l'Orne (8,6%) et la Saône-et-Loire.

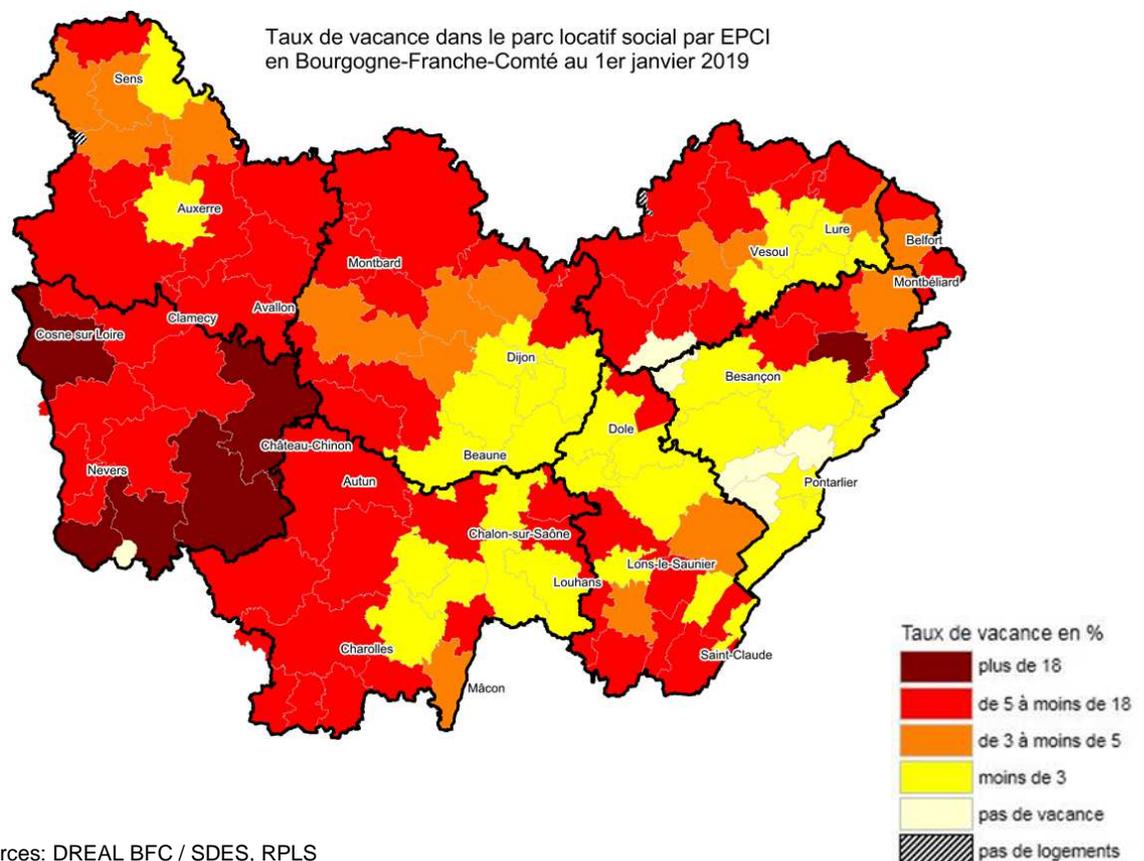
Le taux de vacance augmente dans cinq départements. La hausse est forte en Saône-et-Loire (+1,0 point), ce qui explique que le département pointe désormais au 4ème rang des départements de Métropole par l'importance de son taux de vacance. La hausse est également importante dans l'Yonne et en Haute-Saône (respectivement +0,9 et +0,8 point) et plus modérée dans le Territoire de Belfort (+0,5 point). Dans ce dernier département, il s'agit de vacance de courte durée, la vacance structurelle reculant de 1,1 point, sous l'effet de la sortie d'une partie du parc de l'offre locative. Le taux de vacance reste quasiment stable dans le Jura.

Figure 16: une forte baisse de la vacance dans la Nièvre, mais un taux qui reste élevé

Proportion de logements	vacants au 1er janvier 2019	vacants au 1er janvier 2018	évolution en point	vacants de plus de 3 mois au 1er janvier 2019	vacants de plus de 3 mois au 1er janvier 2018	évolution en point
Côte-d'Or	2,1	2,4	-0,3	0,9	1,2	-0,3
Doubs	2,7	3,0	-0,3	1,5	1,7	-0,2
Jura	5,0	4,9	0,1	3,2	3,1	0,1
Nièvre	14,4	15,9	-1,5	13,1	15,0	-1,9
Haute-Saône	5,2	4,4	0,8	3,3	2,6	0,7
Saône-et-Loire	8,2	7,2	1,0	5,8	4,9	0,9
Yonne	4,3	3,4	0,9	2,0	1,6	0,4
Territoire de Belfort	3,7	3,2	0,5	1,7	2,8	-1,1
Bourgogne-Franche-Comté	5,2	5,1	0,1	3,5	3,5	0,0
France métropolitaine	2,8	3,0	-0,2	1,4	1,5	-0,1

Source: SDES, RPLS

La vacance commerciale dans le parc social est inférieure au niveau national dans le Haut-Doubs jusqu'au plateau du Russey et à Besançon, la CC du Val Marnaysien, une grande partie de l'est de la Haute-Saône, de la Côte-d'Or et de la Saône-et-Loire et sur la CA de l'Auxerrois et la CC de la Vanne et du Pays d'Othe. Elle est notamment plus importante, qu'en moyenne dans la région, dans tous les EPCI de la Nièvre, l'Ouest de la Saône-et-Loire, le sud de l'Yonne, l'ouest et le nord de la Côte d'Or et de la Haute-Saône, la CC du pays de Sancey-Belleherbe, le sud du Jura et autour du Triangle d'or dans le Jura. Une grande partie du nord-est de la région enregistre également des taux de vacance supérieur à 5 %. Ces zones à forte vacance sont aussi des zones en déprise démographique, si on excepte la CC de Yonne Nord.

Figure 17: une vacance forte dans les zones en recul démographique

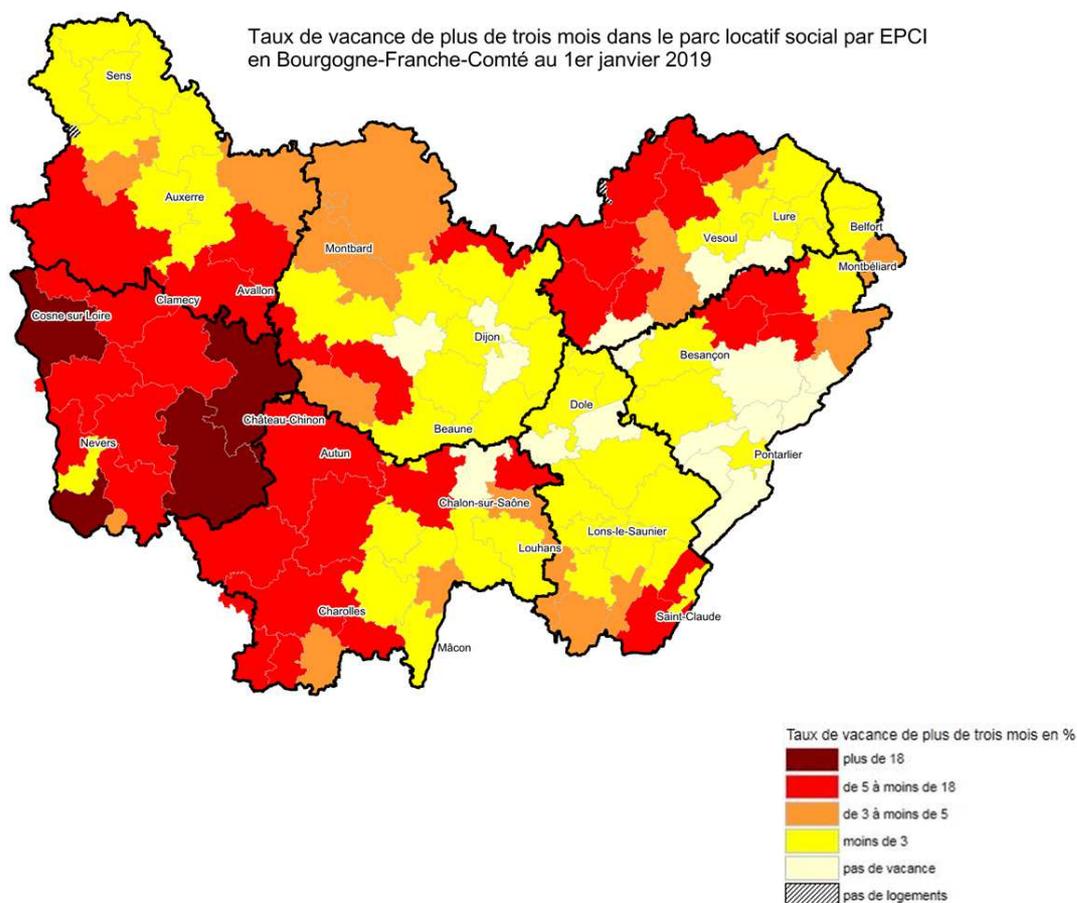
Sources: DREAL BFC / SDES, RPLS

Dans cinq EPCI de la région, la vacance est nulle, marquant probablement un manque de logements sociaux principalement dans le Haut-Doubs où le développement du parc social est gêné par un foncier particulièrement onéreux.

Dans plus d'un quart des EPCI, le taux de vacance de plus de 3 mois est nul ou inférieur à 1 %. Ils sont le plus souvent situés dans le nord de l'Yonne, l'est de la Haute-Saône, et un grand centre-est de la région, comprenant une grande partie de l'aire urbaine de Dijon, la Communauté d'agglomération de Beaune-Côte et sud, celle du Grand Dole jusqu'à Arbois, la zone frontalière du Doubs jusqu'à la périphérie de Besançon. C'est tout particulièrement le cas sur la zone frontalière où la vacance de plus de 3 mois est nulle dans la plupart des EPCI. Le parc est insuffisant pour répondre aux besoins des ménages non frontaliers, dont les revenus modestes, ne leur permettent pas de loger sur place. En effet, dans cette zone, les loyers du parc privé sont également les plus élevés de la région. La faiblesse des mises en service dans la zone frontalière, pénalisées par les coûts de la construction neuve (foncier très onéreux, coût de construction élevé), ne permet pas de répondre à la demande dans un marché tendu.

Tous les EPCI où le taux de vacance de plus de 3 mois dépasse 18 % sont situés dans la Nièvre, principalement dans le Morvan, le sud du département et la Communauté de communes Loire et Nohain.

Figure 18: une vacance de longue durée quasiment inexistante dans la zone frontalière, signe d'un parc insuffisant pour répondre aux besoins des ménages non frontaliers



Sources: DREAL BFC / SDES, RPLS

Moins d'emménagement, mais une mobilité toujours forte

Plusieurs éléments peuvent favoriser la 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), libérant de nouveaux logements pour les demandeurs.

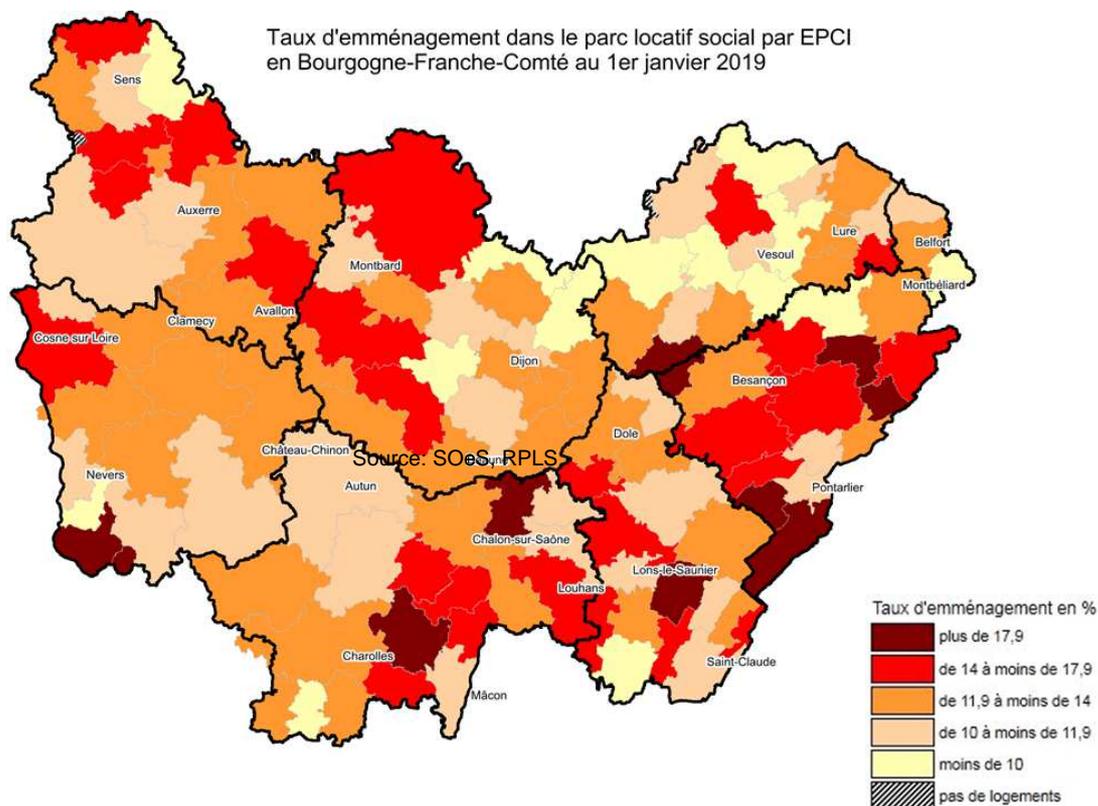
Figure 19: une mobilité forte dans les départements de la région

Proportion de logements	ayant fait l'objet d'un emménagement		évolution en point
	En 2018	En 2017	
Côte-d'Or	12,2	12,5	-0,3
Doubs	12,6	13,3	-0,8
Jura	11,8	12,7	-0,9
Nièvre	12,1	11,7	0,4
Haute-Saône	11,9	12,1	-0,3
Saône-et-Loire	12,1	12,9	-0,8
Yonne	12,1	14,0	-1,8
Territoire de Belfort	12,0	ND	ND
Bourgogne-Franche-Comté	12,2	12,4	-0,2
France métropolitaine	9,3	9,5	-0,1

Source: SOeS, RPLS

ND : Le taux pour le Territoire de Belfort, en 2017, a été affecté par une anomalie de collecte. Il n'est donc pas significatif.

La mobilité augmente dans la Nièvre, conséquence probable de la remise en service de logements rénovés. Dans les autres départements, la mobilité se réduit, tout en restant à un niveau élevé. 12,2 % des logements existant au 1^{er} janvier 2018 ont un nouveau locataire. C'est près de 3 points de plus qu'en moyenne au niveau national. Au niveau EPCI, il est plus difficile de dégager une tendance.

Figure 20: une mobilité des occupants du parc locatif social très hétérogène entre les EPCI de la région

Sources: DREAL BFC / SDES, RPLS

Le parc locatif des bailleurs sociaux par département et par zone de délégataire des aides à la pierre au 1er janvier 2019

Délégataire	Nombre de logements					Taux de vacance au 1er janvier 2019	Taux de mobilité (emménagement en 2018)
	Total au 1er janvier 2019	Proposés à la location au 1er janvier 2019	Sortis du parc en 2018	Mis en service en 2018	Vacants au 1er janvier 2019		
Côte-d'Or							
Dijon Métropole	24 785	23 244	323	1	312	1,3	12,8
CD 21	11 603	10 946	72	364	403	3,7	12,0
Doubs							
CA du Grand Besançon	18 934	16 803	387	23	307	1,8	12,7
CA Pays de Montbéliard Agglomération	14 600	13 872	327	0	503	3,6	12,1
CD 25	4 377	4 233	10	161	143	3,4	13,5
Jura							
CA du Grand Dole	4 002	3 806	1	0	62	1,6	11,9
CA Ecla (Espace Communautaire Lons Agglomération)	3 260	3 136	8	9	85	2,7	10,6
CD 39	6 897	6 421	87	30	526	8,2	12,3
Nièvre							
DDT 58	13 491	12 953	281	73	1 864	14,4	12,0
Haute-Saône							
CD 70	11 280	11 041	49	109	579	5,2	11,9
Saône-et-Loire							
CA Le Grand Chalon	10 797	9 994	247	19	698	7,0	12,5
DDT 71	32 255	30 475	429	213	2 620	8,6	11,9
Yonne							
DDT 89	20 773	19 838	156	215	844	4,3	12,1
Territoire de Belfort							
CA Grand Belfort	12 355	11 320	33	14	372	3,3	12,4
DDT 90	2 220	2 039	34	23	128	6,3	9,8

RPLS au 1er janvier 2019 :

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 2018 et le 1^{er} janvier 2019. 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 2019 a pris effet dans le courant de l'année 2018.

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
CS31269
25005 Besançon cedex

Directeur de publication :
Jean-Pierre Lestoille

Auteurs :
Béatrice FERNANE
Patrice PERRON

Mise en page:
Séverine MATHURIN

© DREAL 2019