



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

Repères au 1<sup>er</sup> janvier 2018



**EDITO**

*Châtenois-les-Forges - 3 logements locatifs (Territoire Habitat)*

L'USH Franche-Comté anime depuis plus de 20 ans l'Observatoire Régional de l'Occupation Sociale (OROS). Cet outil d'observation, depuis toujours au service des bailleurs, des collectivités et des différents partenaires de l'association territoriale, permet d'avoir une analyse fine de la fonction sociale du parc Hlm franc-comtois et de son évolution.

Dans le contexte actuel, cet outil d'analyse prend d'autant plus d'importance qu'il contribue à alimenter les politiques locales de l'habitat en participant au système de qualification de l'offre, à l'élaboration et à la mise en œuvre des orientations en matière d'attributions de logements.

Cette nouvelle édition des données actualisées au 1<sup>er</sup> janvier 2018 est une présentation synthétique de quelques indicateurs permettant de dresser un « portrait » à l'échelle de différents territoires : ex-région, départements et principaux EPCI et QPV.

Enfin, je vous invite à retrouver toutes les publications de l'USH Franche-Comté sur notre nouveau site internet : [www.ush-franchecomte.fr](http://www.ush-franchecomte.fr)

Jacqueline CUENOT-STALDER,  
Présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat Franche-Comté



## 1. PLUS D'UN MÉNAGE SUR 10 LOGÉ DANS LE PARC HLM

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, les organismes HLM francs-comtois gèrent **73 075 logements locatifs conventionnés hors personnes morales**, ce qui représente 1,5% du parc métropolitain<sup>1</sup> et 14% du parc de résidences principales franc-comtois<sup>2</sup>. Ils accueillent **67 708 ménages**, soit 13% des ménages francs-comtois<sup>2</sup>.



**150 293 personnes logées**

**48%** du parc est concentré dans le Doubs

le Territoire de Belfort et le Jura accueillent chacun 18% du parc de Franche-Comté et 15% du parc est localisé en Haute-Saône.

## 2. UN PARC ESSENTIELLEMENT URBAIN...

**72%** du parc dans les 6 principales agglomérations francs-comtoises<sup>3</sup>

### ... FORTEMENT IMPLANTÉ EN QPV

**39%** des logements en géographie prioritaire de la politique de la Ville (31% à l'échelle nationale<sup>4</sup>)

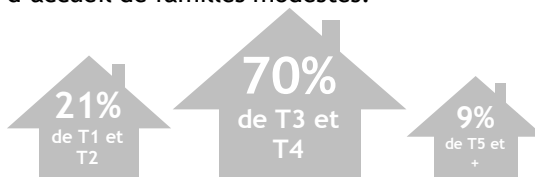


**28 590 logements en QPV** accueillant **59 057 personnes**

Sur les 35 087 logements sociaux du Doubs, 46% sont situés en QPV. C'est le département franc-comtois où la proportion de logements en QPV est la plus forte. Dans le Territoire de Belfort, près de 40% des logements se trouvent en QPV. Cette part avoisine les 30% dans le Jura et la Haute-Saône.

## 3. UN PARC DE LOGEMENT FAMILIAL...

Début 2018, le parc locatif social se compose en très grande majorité de logements de 3 et 4 pièces, ce qui correspond à la vocation initiale du parc Hlm d'accueil de familles modestes.



La structure du parc locatif social reste complémentaire du marché locatif privé franc-comtois dans lequel les petits logements représentent 30% du parc et les très grands 17%<sup>5</sup>.

Cependant, il est intéressant de noter que les logements du parc Hlm de types 2 et 3 tendent à augmenter aux dépens des types 4 et +, ce qui marque l'adaptation progressive du parc à l'évolution de la composition des ménages.

### ... DANS UN MARCHÉ PEU TENDU

Début 2018, la vacance commerciale s'élève à :

**5,3%** des logements gérés par les bailleurs sociaux de Franche-Comté

alors qu'au niveau national pour le parc locatif social, ce taux est de 3%<sup>1</sup>.

Bien qu'en baisse depuis la dernière enquête (-0,4 point), le taux de mobilité des locataires francs-comtois dans le parc Hlm est le plus élevé de France, soit 12,8% contre 9,4% en moyenne au niveau national<sup>1</sup>.

La vacance du parc Hlm franc-comtois est portée par la vacance de plus de 3 mois (3,6%).

### ... AUX LOYERS ADAPTÉS AUX MÉNAGES MODESTES

Les niveaux moyens des loyers, hors charges locatives, du parc locatif social franc-comtois varient entre 6,81€/m<sup>2</sup> pour un T1 et 4,65€/m<sup>2</sup> pour un T5 et plus.

avec une moyenne de **5,01€/m<sup>2</sup>**

l'écart avec le parc locatif privé est maintenu

(pm moyenne régionale parc privé au 1<sup>er</sup>/01/15 : 7,6€/m<sup>2</sup>)<sup>5</sup>.



## 4. UN ISOLEMENT MARQUÉ DES MÉNAGES...

Sur les **67 708** ménages logés dans le parc social franc-comtois :



.....**21,5%**

sont des **familles monoparentales**, alors qu'elles représentent seulement 8,5% des ménages francs-comtois et 9,1% de la population française<sup>2</sup>. C'est dans le parc social de Haute-Saône que cette catégorie est la plus importante (23,4%).



.....**43%**

sont des **personnes seules** et constituent la catégorie d'occupants la plus importante du parc social, alors qu'elle représente 36% de la population franc-comtoise et 35,5% de la population française<sup>2</sup>. C'est en Haute-Saône que cette catégorie est la plus importante (46%).



.....**12,6%**

sont des **couples sans enfant**, contre 28% des ménages en Franche-Comté et 26,6% de la population française<sup>2</sup>.



.....**20,7%**

sont des **familles**, alors qu'elles s'élèvent à 25,5% des ménages de la population franc-comtoise et 26,3% de la population française<sup>2</sup>. Cette catégorie est sous-représentée dans le parc social de Haute-Saône (16,6%) et plus importante dans le Doubs (22%).

Manifestement, le parc locatif social remplit pleinement son rôle d'accueil des ménages fragilisés socialement et économiquement.

### ... QUI SE RENFORCE

Depuis la dernière période (31.12.2016) :

**+ 1,17 points** pour la catégorie des **personnes seules** ; ceci est à corrélérer avec le vieillissement de la population et le phénomène de décohabitation des ménages.

## 5. DES TITULAIRES DE BAUX PLUS JEUNES QUE DANS LE PARC PRIVÉ...

**59 %** des titulaires de baux du parc social ont moins de 55 ans

au regard des 53% des ménages francs-comtois dont la personne de référence a moins de 55 ans<sup>2</sup>.

La différence se joue sur les 25-54 ans qui sont fortement représentés dans le parc social avec 54%, contre 48% dans le parc de résidence franc-comtois<sup>2</sup>.

**24%** ont plus de 65 ans.

Cette part est nettement inférieure à la situation observée chez les ménages francs-comtois au sein desquels cette tranche d'âge représente 29% des personnes de référence<sup>2</sup>.

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

- ⇒ le Jura présente un profil de titulaires de baux moins jeunes qu'à l'échelle franc-comtoise, avec 56% d'entre eux qui ont moins de 55 ans et 25,6% plus de 65 ans.
- ⇒ a contrario, le Doubs apparaît plus jeune que la moyenne franc-comtoise avec 60% de moins de 55 ans et 23,3% de plus de 65 ans.

### ... QUI VIEILLISSENT

Pour autant, ces données ne doivent pas occulter le fait que le vieillissement des locataires dans le parc locatif social est un phénomène avéré.

On relève depuis la dernière période (31.12.16) :

**- 0,49 point** pour les moins de 55 ans  
**+ 0,44 point** pour les plus de 65 ans

Les organismes continuent de prendre en compte cette donnée dans leurs politiques patrimoniales et de gestion locative (peuplement, locataires âgés,...).

1 - RPL au 1<sup>er</sup> janvier 2018  
2 - Insee, RP 2015 Exploitation principale, exploitation complémentaire au 1<sup>er</sup> janvier 2017  
3 - CAGB, PMA, CAV, Grand Belfort, ECLA, Grand Dole  
4 - RPL au 1<sup>er</sup> janvier 2017  
5 - ADIL 25  
6 - Plafonds PLUS = plafonds de ressources permettant d'accéder à un logement social « ordinaire »  
7 - Locataires arrivés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 (≤ 2 ans)

## 6. DES CONDITIONS D'EMPLOI ET DE RESSOURCES PRÉCAIRES...

Début 2018, les ménages du parc locatif social en Franche-Comté sont marqués par une grande précarité financière :

**28%** des ménages ont des revenus inférieurs à 20% du plafond PLUS, soit **18 990 ménages**.

**47%** des ménages ont des revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS, soit **31 864 ménages**.

**67%** des ménages ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS soit **45 051 ménages**.

Revenus mensuels par ménage<sup>6</sup> (barèmes 2017)

	Plafonds PLUS	60% du PLUS	20% du PLUS
Personne isolée	1 677 €	1 006 €	335 €
Couple sans enfant	2 239 €	1 343 €	448 €
Ménage avec 2 enfants	3 251 €	1 951 €	650 €

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 **36 051 personnes**

26% ont un emploi stable, 12% ont un emploi précaire.

**38%** sont des majeurs sans emploi soit **35 591 personnes**

13,5% sont inscrites à Pôle Emploi, 24,5% n'y sont pas inscrites.

La part des retraités est de **21,5%**, soit **20 356 personnes**

## ... ENCORE PLUS CRITIQUE CHEZ LES NOUVEAUX ARRIVANTS<sup>7</sup>

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

**40%** des ménages entrants ont des revenus inférieurs à 20% du plafond PLUS, soit **6 576 ménages**.

**60%** des ménages entrants ont des revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS, soit **9 749 ménages**.

**77%** des ménages entrants ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS soit **12 568 ménages**.

La part des majeurs en situation d'emploi est plus importante chez les nouveaux arrivants avec :

**46%** soit **9 230 personnes**

Mais leurs conditions d'emploi sont plus fragiles :

**20%** de personnes sont en situation d'emploi précaire

Les sans emploi sont surreprésentés :

**42%** soit **8 457 personnes**

dont plus des 2/3 ne sont pas inscrits à Pôle Emploi.

La part des retraités est nettement inférieure :

**8%**, soit **1 632 personnes**

Manifestement, sous la pression des mutations économiques, les nouveaux entrants dans le parc social ont des conditions plus précaires que les locataires en place, ce qui tend à fragiliser la mixité sociale du parc.



Besançon - 86 logements locatifs (SAIEMB L)





## 7. INDICATEURS DE FRAGILITÉ ÉCONOMIQUE ET SOCIALE SUR LES PRINCIPAUX EPCI

Pour contribuer aux réflexions dans le cadre des politiques de peuplement, les données statistiques issues d'OROS ciblées sur certains critères susceptibles de traduire une fragilité économique et sociale offrent un éclairage et permettent de comparer la situation du parc social à l'échelle de l'EPCI, des QPV et en dehors des QPV.

Ces données contribuent à l'analyse des équilibres et déséquilibres de peuplement et alimentent la réflexion plus large (données qualitatives des bailleurs, données INSEE mêlant parc privé et parc public, données sur l'offre et la demande de logement social, sur l'attractivité, l'offre de service, l'image du quartier...), à d'autres échelles (par IRIS, par QPV).

### Communauté d'Agglomération du Grand Besançon.....

**16 998** logements sociaux conventionnés dont 53,5% dans les cinq QPV (*Planoise, La Grette, Montrapon, Clairs-Soleils, Orchamps-Palente*)

**15 978** ménages et **35 667** personnes

**5 359** demandeurs de logement social

	Franche-Comté	Sur la CAGB (dont x% en QPV)	En QPV	Hors QPV
Part des personnes seules	43%	45% (dont 53% en QPV)	46%	44%
Part des familles monoparentales	21,5%	22,5% (dont 48% en QPV)	21%	24%
Part des ménages aux ressources inférieures à 20% du Plafond PLUS	28%	34% (dont 66% en QPV)	44%	24%
Part des majeurs sans emploi inscrits ou non à Pôle Emploi	38%	41% (dont 61% en QPV)	48%	34%
Taux de rotation	12,8%	14,1% (dont 51% en QPV)	15,3%	12,8%

Besançon - 31 logements locatifs (Habitat 25)



## Pays de Montbéliard Agglomération.....

**13 910** logements sociaux conventionnés dont 48% dans les sept QPV (*Champs-Montants, Champvallon, Les Fougères, Chiffogne, Petite Hollande, Les Buis, Evoironnes*)

**12 576** ménages et **29 675** personnes

**3 019** demandeurs de logement social

	Franche-Comté	Sur PMA (dont x% en QPV)	En QPV	Hors QPV
Part des personnes seules	43%	41% (dont 45,5% en QPV)	40%	42%
Part des familles monoparentales	21,5%	19% (dont 42% en QPV)	17%	20%
Part des ménages aux ressources inférieures à 20% du Plafond PLUS	28%	28% (dont 57,5% en QPV)	34%	22%
Part des majeurs sans emploi inscrits ou non à Pôle Emploi	38%	44% (dont 55% en QPV)	50%	39%
Taux de rotation	12,8%	11,8% (dont 49% en QPV)	11,2%	12,3%

Audincourt - 12 logements locatifs (Néolia)



## Communauté de Communes du Grand Pontarlier.....

**1 275** logements sociaux conventionnés dont 23% dans le QPV le Grand Longs-Traits

**1 260** ménages et **3 009** personnes

**612** demandeurs de logement social

	Franche-Comté	Sur la CCGP (dont x% en QPV)	En QPV	Hors QPV
Part des personnes seules	43%	39% (dont 18% en QPV)	31%	42%
Part des familles monoparentales	21,5%	20,5% (dont 19% en QPV)	17%	21%
Part des ménages aux ressources inférieures à 20% du Plafond PLUS	28%	21% (dont 22% en QPV)	20%	21%
Part des majeurs sans emploi inscrits ou non à Pôle Emploi	38%	32% (dont 30,5% en QPV)	38%	30%
Taux de rotation	12,8%	9,7% (dont 22% en QPV)	9,9%	9,7%





## Communauté d'Agglomération du Grand Belfort.....

**11 010** logements sociaux conventionnés dont 48% dans les cinq QPV (*Bougenel-Mulhouse, Les Glacis, Dardel-La Méchelle, Les Résidences, Arsot-Ganghoffer-Offemont*)

**10 171** ménages et **22 902** personnes

**2 770** demandeurs de logement social

	Franche-Comté	Sur le Grand Belfort (dont x% en QPV)	En QPV	Hors QPV
Part des personnes seules	43%	42% (dont 42% en QPV)	39,5%	45%
Part des familles monoparentales	21,5%	21% (dont 44% en QPV)	19%	22%
Part des ménages aux ressources inférieures à 20% du Plafond PLUS	28%	31,5% (dont 51% en QPV)	35,5%	28%
Part des majeurs sans emploi inscrit ou non à Pôle Emploi	38%	41,5% (dont 53% en QPV)	47%	36%
Taux de rotation	12,8%	13,4% (dont 34% en QPV)	9,9%	16,6%

## Communauté d'Agglomération de Vesoul.....

**3 669** logements sociaux conventionnés dont 31% dans le QPV (*Rêpes-Montmarin*)

**3 491** ménages et **7 130** personnes

**824** demandeurs de logement social

	Franche-Comté	Sur la CAV (dont x% en QPV)	En QPV	Hors QPV
Part des personnes seules	43%	48% (dont 28,5% en QPV)	45,5%	49%
Part des familles monoparentales	21,5%	23% (dont 27% en QPV)	21%	24%
Part des ménages aux ressources inférieures à 20% du Plafond PLUS	28%	26% (dont 44% en QPV)	38%	20,5%
Part des majeurs sans emploi inscrits ou non à Pôle Emploi	38%	34% (dont 40% en QPV)	43%	30%
Taux de rotation	12,8%	11,4% (dont 30% en QPV)	10,1%	12%

## Espace Communautaire Lons Agglomération.....

**3 113** logements sociaux conventionnés dont 53% dans le QPV (*La Marjorie-Les Mouillères*)

**3 007** ménages et **6 206** personnes

**877** demandeurs de logement social

	Franche-Comté	Sur ECLA (dont x% en QPV)	En QPV	Hors QPV
Part des personnes seules	43%	48% (dont 49% en QPV)	44%	52%
Part des familles monoparentales	21,5%	21% (dont 54% en QPV)	22%	21%
Part des ménages aux ressources inférieures à 20% du Plafond PLUS	28%	27% (dont 66% en QPV)	34%	20%
Part des majeurs sans emploi inscrits ou non à Pôle Emploi	38%	18% (dont 61% en QPV)	22%	14%
Taux de rotation	12,8%	11,5% (dont 53% en QPV)	11,8%	11,3%



## Communauté de Communes Haut-Jura Saint-Claude.....

**2 138** logements sociaux conventionnés dont 51% les deux QPV (*Les Avignonnets, Chabot-Le Miroir*)  
**1 559** ménages et **3 839** personnes  
**233** demandeurs de logement social

	Franche-Comté	Sur la CCHJSC (dont x% en QPV)	En QPV	Hors QPV
Part des personnes seules	43%	38% (dont 37% en QPV)	33%	41%
Part des familles monoparentales	21,5%	15% (dont 34,5% en QPV)	12%	17%
Part des ménages aux ressources inférieures à 20% du Plafond PLUS	28%	24% (dont 48% en QPV)	26%	14%
Part des majeurs sans emploi inscrits ou non à Pôle Emploi	38%	15% (dont 18% en QPV)	26%	14%
Taux de rotation	12,8%	7,6% (dont 37% en QPV)	4,8%	10,6%

## Communauté d'Agglomération du Grand Dole.....

**3 886** logements sociaux conventionnés dont 31% dans le QPV des Mesnils-Pasteur  
**3 768** ménages et **8 216** personnes  
**1 063** demandeurs de logement social

	Franche-Comté	Sur la CAGD (dont x% en QPV)	En QPV	Hors QPV
Part des personnes seules	43%	44,5% (dont 29% en QPV)	44%	44,5%
Part des familles monoparentales	21,5%	24% (dont 25% en QPV)	20%	25%
Part des ménages aux ressources inférieures à 20% du Plafond PLUS	28%	30% (dont 44% en QPV)	44%	24%
Part des majeurs sans emploi inscrits ou non à Pôle Emploi	38%	40% (dont 34,5% en QPV)	47%	37%
Taux de rotation	12,8%	12,5% (dont 33% en QPV)	12,3%	12,5%

Dole - 10 logements locatifs (Grand Dole Habitat)



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
Franche-Comté

USH FC – 2H rue Bertrand Russell – 25000 BESANCON – Siret : 342 978 095 00038

Tél. : 03 81 52 21 55 – Fax : 03 81 52 96 96 – email : c.rossi@union-habitat.org – Internet : www.ush-franche-comte.fr

Directeur de la publication : Anne Schwerdorffer (USH FC)

Réalisation : Claire Rossi (USH FC)